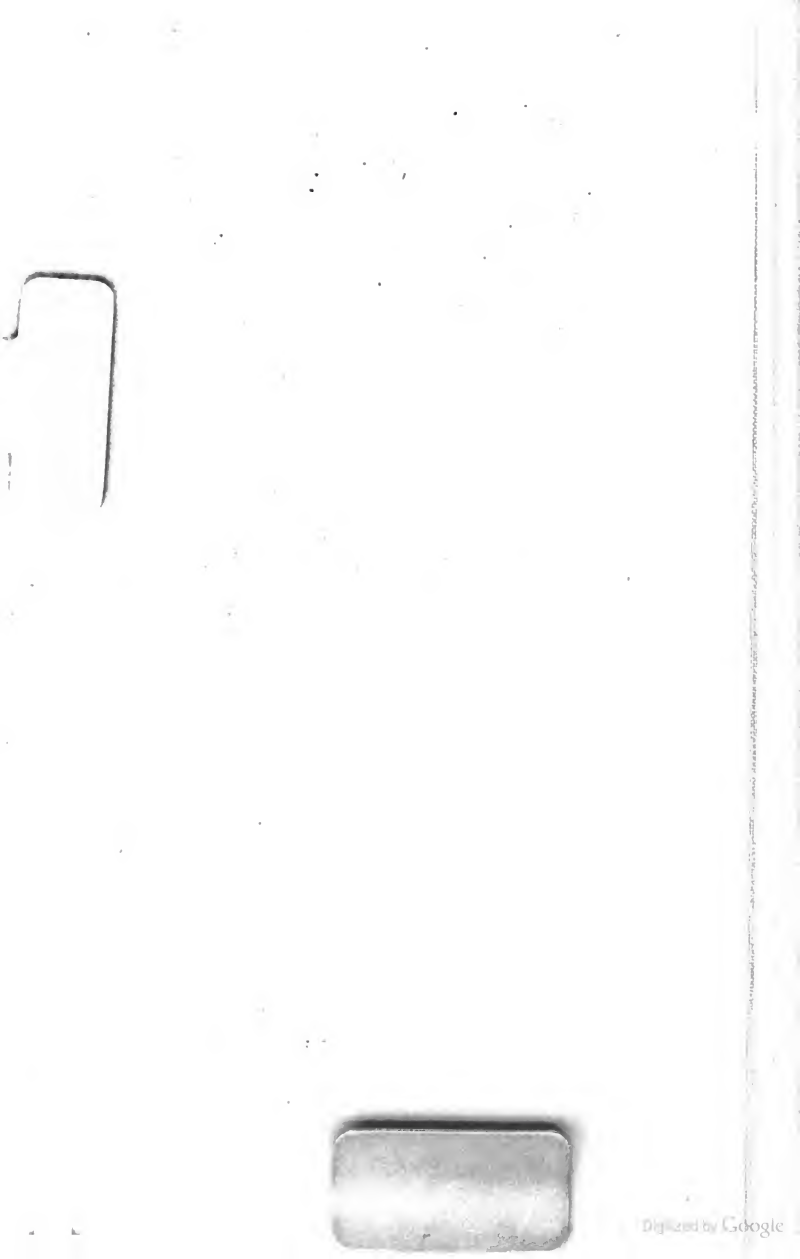
image
not
available


Digitized by Google

Digitized by Google

294711

Die

Störungen im deutschen Wirtschaftsleben

während der Jahre 1900 ff.

Siebenter Band.

Hypothekenbanken. Immobiliarverhältnisse. Baugewerbe.

Mit Beiträgen von F. Hecht, E. Kritzler, J. Feig, H. Silbergleit, L. Maaß, R. Goldschmidt, A. Schuster.

Vom Verein für Socialpolitik herausgegeben.

Leipzig,
Verlag von Duncker & Humblot.
1903.

Digitized by Google

PUBLIC LIBRARY
294711
ASTOR, LENOX AND
TILDEN FOUNDATIONS
R 1903 L

Digitized by Google

Schriften

des

Vereins für Socialpolitik.

CXI.

Die Störungen im deutschen Wirtschaftsleben während der Jahre 1900 ff.

Siebenter Band.

Leipzig,
Verlag von Duncker & Humblot.
1903.

Digitized by Google

Die

Störungen im deutschen Wirtschaftsleben

während der Jahre 1900 ff.

Siebenter Band.

Hypothekenbanken. Immobiliarverhältnisse. Baugewerbe.

Mit Beiträgen von F. Hecht, E. Kritzler, J. Feig, H. Silbergleit, L. Maaß, R. Goldschmidt, A. Schuster.

Vom Verein für Socialpolitik herausgegeben.

Leipzig,
Verlag von Duncker & Humblot.
1903.

Digitized by Google

THE NEW YORK
PUBLIC LIBRARY
294711
ASTOR, LENOX AND
TILDEN FOUNDATIONS
R 1903 L

Alle Rechte vorbehalten.

NEW YORK
PUBLIC
LIBRARY

Pierersche Hofbuchdruckerei Stephan Geibel & Co. in Altenburg.

Digitized by Google

Einleitung.

Der vorliegende Band umfaßt den 2. und 3. Abschnitt der meiner Leitung unterstehenden Enquete.

Der 2. Abschnitt behandelt zunächst die von einer Katastrophe betroffenen Hypotheken-Aktienbanken.

Zur Zeit, als die Enquete beschlossen wurde, glaubte man, daß die Kriminalprozesse, die aus Anlaß dieser Katastrophe eingeleitet wurden, bei dem Abschluß der Enquete beendigt und rechtskräftig erledigt seien. Bekanntlich ist dies nicht in Erfüllung gegangen. Während die vorliegenden Abhandlungen gedruckt werden, ist der Kriminalprozeß gegen die vormaligen Direktoren der Pommerschen Hypotheken-Aktien-Bank nicht beendigt. Rechtskräftig geworden ist nur das Urteil, das in dem Kriminalprozeß gegen Sanden und Genossen ergangen ist, also in Bezug auf Vorgänge, die mit zur Katastrophe des sogenannten Spielhagenkonzerns geführt haben.

Die Katastrophe der Mecklenburg-Strelitzschen Hypothekenbank hat zu einem selbständigen Kriminalverfahren nicht veranlaßt, doch kommt sie in dem Kriminalprozeß gegen die Direktoren der Pommerschen Hypotheken-Aktien-Bank mit in Betracht.

Die Materialien, die aus dem noch nicht abgeschlossenen Kriminalprozeß sich ergeben, sind nicht unbeträchtlich, aber derzeit noch nicht im vollen Umfang verwertbar. Nach genauer Erwägung dieser Sachlage ist es zweckmäßig erschienen, von einer eingehenden Darstellung der Entstehungsgeschichte der von einer Katastrophe getroffenen Institute abzusehen, auch die Ursachen der Katastrophen nur in einem beschränkten Umfang darzulegen und zum Mittelpunkt der Darstellungen die Sanierungen zu machen, die derzeit bis zu einem gewissen Grade als abgeschlossen betrachtet werden dürfen. Insbesondere wurde für die Pommersche Hypotheken-Aktien-Bank und für die Mecklenburg-Strelitzsche Hypothekenbank von der Benutzung des Materials,

Digitized by Google

das der Anklage gegen die Direktoren der Pommerschen Hypotheken-Aktien-Bank zu Grunde liegt, abgesehen.

Für die Mecklenburg-Strelitzsche Hypothekenbank mußte ich die Darstellung übernehmen. Hierfür wurde von dem Material abgesehen, das in dem Kriminalprozeß gegen die Direktoren der Pommerschen Hypotheken-Aktien-Bank evident geworden ist.

Bei den Sanierungsoperationen hat die Deutsche Treuhand-Gesellschaft in Berlin eine hervorragende Tätigkeit entfaltet und es erschien daher zweckmäßig, in kurzer monographischer Darstellung die Entstehung, Entwicklungsgeschichte und derzeitige Tätigkeit dieser Gesellschaft zu schildern.

Der 3. Abschnitt, die Immobilienverhältnisse deutscher Städte und die Krisis, ist wesentlich anders ausgestaltet worden als dies ursprünglich beabsichtigt war.

Als seinerzeit das Programm der Krisenenquete in großen Zügen besprochen wurde, erschien es manchem zweifelhaft, ob es überhaupt zweckmäßig oder gar geboten sei, die Krisis auf dem Immobilienmarkt in das Programm mit einzubeziehen.

Daß Störungen im Wirtschaftsleben eines Volkes auch auf die Immobiliarwerte einen ganz erheblichen Einfluß ausüben, ist allerdings unzweifelhaft. Daß es wünschenswert ist, dies des näheren darzulegen, unterliegt ebenfalls keinem Zweifel. Aber die Methode der Darstellung ist mit Schwierigkeiten verknüpft, die auf keinem anderen Gebiete in solchem Maße hervortreten. Die Immobiliarkrisis der einen Stadt ist nicht gleichartig mit derjenigen irgend einer anderen Stadt. Jeder Immobiliarkrisis haftet ein lokales Kolorit an, das genau erkannt und gewürdigt sein will. Es sind daher zum genauen Verständnis der Immobiliarverhältnisse einer Stadt und zur Erklärung der Ursachen, die eine Störung dieser Verhältnisse herbeigeführt haben, Lokalstudien nötig, die weit ausgedehnt und gründlich sein müssen. Eine einheitliche, eine größere Anzahl deutscher Städte umfassende Darstellung ist damit ausgeschlossen, die Gefahr einer Zersplitterung ist gegeben, auch die Befürchtung, daß möglicherweise schließlich gewisse allgemeine Resultate sich überhaupt nicht würden formulieren lassen, und darauf kommt es bei der vorliegenden Enquete doch sehr wesentlich an.

Das ursprüngliche Arbeitsprogramm ging nun dahin:

beiden 1. die städtische Bevölkerung und ihre Entwicklung während der letzten Zählperioden anzugeben, statistische Angaben über Zahl

Digitized by Google

und Bewegung der Bevölkerung und über die Einteilung nach Beruf und Gewerbebetrieb zu machen;

2. das Stadtgebiet und seine Entwicklung zu schildern (Gesamtgröße, bebauungsfähige Fläche, Grenzen. Das bebaubare Land ist begrenzt durch a) natürliche Grenzen, b) politische Grenzen, c) örtliche Verhältnisse, wie Festungsgürtel, Abschnürung durch größere Bahnhofsanlagen u. dergl.);

3. die Stadterweiterung zu schildern (die Aufstellung neuer Bebauungspläne und der Erlaß neuer Bauordnungen. Die Eingemeindung anschließender Orte und ihre Bedeutung);

4. über die Verkehrsanlagen im Stadtgebiet und in den anschließenden Gemeinden zu berichten, auch

5. über die gesetzlichen Bestimmungen in Betreff des Grundstücksverkehrs (Besteuerung, Enteignung).

In einem besonderen Teil sollte die Einzeluntersuchung stattfinden in Betreff der Entwicklung der einzelnen Bezirke der Stadt. Hierbei wurde die Berücksichtigung folgender Punkte als wünschenswert bezeichnet:

1. Durch wen ist die Aufschließung neuer Baubezirke erfolgt? Staat (Eisenbahn, Militär-Fiskus), Gemeinde, Bodengesellschaften, Private?

2. Durch wen und unter welchen Bedingungen ist die Anlage neuer Straßen und Verkehrswege vorgenommen worden? Ist die Anlage eine zureichende?

3. In welcher Weise vollzieht sich der Verkauf des Baulandes seitens der Besitzer (Staat, Gemeinde, Gesellschaften, Private)? Erfolgt die Bebauung in geschlossener Form oder bleiben Komplexe von Bauland längere Zeit unbebaut liegen und aus welchen Ursachen?

4. Wie haben sich die Grundstückswerte entwickelt (unbebauter und bebauter Boden)?

5. Wie hat die Krisis der Jahre 1900/1901 eingewirkt auf den Grundstücksverkehr, auf das Baugewerbe, auf den Hausbesitz und die Wohnverhältnisse? Wie hat sich der Realkredit gestaltet?

Die Beantwortung aller dieser Fragen für eine Reihe von Städten würde immerhin von sehr erheblichem Interesse gewesen sein. Aber schließlich ist sie nur für drei Städte erfolgt, für Magdeburg, Düsseldorf, München. Für Frankfurt a. M. und Köln sind die Arbeiten nicht eingelaufen. Durch die für Magdeburg, Düsseldorf und München gelieferten, in hohem Grade dankenswerten Arbeiten aber scheint mir

Digitized by Google

ein gutes Beispiel künftiger monographischer Untersuchungen gegeben zu sein, die namentlich auch durch die staatswissenschaftlichen Seminare veranlaßt werden können. Für das Krisenthema aber würde eine größere Anzahl von Untersuchungen vielleicht eine erheblich größere Ausbeute nicht ergeben haben.

Es ist überdies zu beachten, daß in nächster Zeit Untersuchungen erscheinen dürften, die mit dem oben gegebenen Arbeitsprogramm sich berühren, teilweise sich decken.

Die 13. Konferenz deutscher Städtestatistiker in Königsberg hatte es bekanntlich als zweckmäßig erkannt, „daß im Jahre 1900 ein statistisches Gesamtbild über die Verteilung und Verwendung des Grundbesitzes im gesamten Stadtgebiete erstellt wird". Es ergab sich bald, daß die Hoffnung auf gleichzeitige Herstellung einer Statistik des Grundeigentums in sämtlichen deutschen Städten, die organisierte statistische Ämter eingerichtet haben, sehr gering sei, und daß noch weniger darauf gerechnet werden könne, für eine größere Anzahl von anderen Städten einheitliches und vor allem gleichzeitiges Vorgehen zu erzielen. Eine Anzahl von Städten aber erkannte die Wichtigkeit der angeregten Fragen vollständig an und sagte zu, „im Lauf der nächsten Zeit" eine Statistik des Grundeigentums herstellen zu lassen.

In dem Protokoll der 14. Konferenz deutscher Statistiker vom 7.—11. Juni 1900 sind sodann die nachfolgenden Leitsätze mitgeteilt, deren Nachachtung den kommunalstatistischen Ämtern behufs Herstellung einer Statistik des Grundeigentums empfohlen worden ist:

Es wird den kommunalstatistischen Ämtern empfohlen, im Laufe der nächsten Jahre und rechtzeitig für die im Jahre 1903 in Dresden stattfindende Städteausstellung eine Statistik des Grundeigentums nach folgenden Grundsätzen zu erheben:

I. Die geplante Statistik, welche die Gesamtfläche des Stadtgebietes umfassen soll, zerfällt in zwei selbständige Teile:
   a) eine Grundstücksstatistik, ausgehend von der topographischen Einheit;
   b) eine Statistik der Besitzverhältnisse, ausgehend vom Eigentümer.

II. Die Grundstücksstatistik ist zu zerlegen in eine Statistik der bebauten und der unbebauten Liegenschaften;

Digitized by Google

a) die Statistik der bebauten Grundstücke kann sich, wenn dies nötig ist oder besonders zweckmäßig erscheinen sollte, an die den Volkszählungen in erheblicher Weise vorhergehenden Erhebungen angliedern, müßte in solchem Falle jedoch auf den gleichen zeitlichen Stand wie die Statistik der unbebauten Grundstücke gebracht werden. Abgesehen von der je nach Lage der örtlichen Verhältnisse vorzunehmenden Ergänzung hinsichtlich des Nutzungs-, Schätzungs- oder Steuerwertes der bebauten Grundstücke soll die übliche Statistik der Gebäude insbesondere auch in der Richtung vervollständigt werden, daß die Art der Benützung derselben im Zusammenhange mit der örtlichen (Verkehrs-) Lage ersichtlich wird;

b) die Statistik der unbebauten Liegenschaften darf nicht, wie bei den vorhandenen Statistiken vielfach üblich, von dem Begriff der Parzelle im Sinne der Grundsteuerkataster ausgehen, vielmehr ist jedes geschlossene, örtlich zusammenhängende Besitztum, welches zumeist aus mehreren zusammenhängenden Parzellen bestehen wird, als Grundstück zu zählen. In der Gewinnung dieser korrekten Zähleinheiten besteht die Hauptaufgabe der Durchführung einer vergleichbaren Statistik des Grundeigentums.

Die Verarbeitung der Statistik des Grundeigentums, welche sich auf streng topographischer Gliederung aufbauen muß, soll in erster Linie die Klassifikation nach Größenklassen der zusammenhängenden Komplexe enthalten, wobei getrennt liegende Liegenschaften des gleichen Besitzers getrennt zu behandeln sind, um die Zersplitterung oder Arrondierung des Grundbesitzes kennen zu lernen. Inwieweit die steuerlichen Unterlagen Wert oder Ertragsbestimmungen zulassen, ist wieder von den örtlichen Verhältnissen abhängig.

III. Die Besitzstatistik soll eine Individualstatistik sämtlicher Grund- und Hauseigentümer nach verschiedenen Merkmalen sein und insbesondere über die Art und Größe des Gesamtbesitzes des einzelnen Aufschluß geben. Der Besitz öffentlicher Verbände und Gesellschaften soll besonders eingehend behandelt werden.

IV. Die Ausgestaltung beider Teile der Statistik des Grundeigentums im einzelnen (Kulturart, Wert, Ertrag der Objekte — Beruf,

Digitized by Google

Einkommen und sonstige Personalverhältnisse der Eigentümer), sowie auch die eventuelle Ausdehnung derselben auf die Vororte wird von den lokalen Verhältnissen abhängig sein, insbesondere auch davon, inwieweit das Material der staatlichen Behörden (Katasterämter, Veranlagungskommission für die Vermögenssteuer usw.) zugänglich gemacht werden wird.

V. Es empfiehlt sich, daß speziell die dem gleichen Staate zugehörigen städtestatistischen Ämter sich vor Ausführung der Statistik von ihren Arbeitsplänen gegenseitig Mitteilung machen.

Aber die auf Anregung von Professor Bleicher, dem Direktor des städtischen statistischen Amts in Frankfurt a. M. damals beschlossene Statistik, ist bisher nicht zur Ausführung gekommen. Über das Grundeigentum der Kommunen ist auf der Städteausstellung in Dresden unter 1768 eine große Tafel ausgestellt. Zu dieser Nummer des Katalogs hat Professor Bleicher die nachfolgende Erläuterung gegeben:

Die Darstellungen gründen sich auf das Ergebnis einer besonderen Umfrage bei den einzelnen Städten, welche Angaben über Größe und Wert des städtischen Immobilienbesitzes mit Unterscheidung der Art der Verwendung desselben bezweckte. Unter städtischem Immobiliarbesitz sollte der im Eigentum der politischen Stadtgemeinde befindliche Grundbesitz und jener verstanden sein, welcher sich in Händen der der Verwaltung oder direkten Beaufsichtigung der Stadt unterstehenden Stiftungen befindet.

Das Material in letzterer Beziehung war zu mangelhaft und lückenvoll, als daß es hier hätte verwendet werden können. Die Angaben über den eigentlichen städtischen Grundbesitz dürften, wenn auch im einzelnen bezüglich der Wertbemessung vielleicht nicht ganz einwandfrei, für die vorwürfige vergleichende Darstellung immerhin genügend sichere Anhaltspunkte zu einem Gesamturteile über das Immobiliarvermögen der einzelnen Städte bieten.

Tafel a vergleicht den gemeindlichen Grundbesitz mit der Gesamtfläche des Weichbildes der politischen Stadtgemeinde für eine große Zahl von Städten mit über 10000 Einwohnern. Der städtische Grundbesitz ist geschieden in solchen, welcher unmittelbar zu Verwaltungszwecken dient und den anderweitig verwendeten, ferner nach der Belegenheit innerhalb und außerhalb der Stadtgemarkung. Durch die

Digitized by Google

Anordnung der Zeichnung läßt sich ohne weiteres erkennen, welchen Teil der innerhalb der Stadtgemarkung belegene städtische Grundbesitz von der gesamten Gemarkungsfläche ausmacht.

Die Fläche der Stadt ist zunächst als Kreisfläche (gelbe Farbe) dargestellt. In dieser Fläche ist der Besitz der politischen Stadtgemeinde durch einen einbeschriebenen, an einem Punkte die Peripherie des ersten berührenden Kreis bezeichnet (tiefgrün) und in diesem wiederum der zu Verwaltungszwecken dienende Immobiliarbesitz in gleicher Weise hervorgehoben und tiefrot gekennzeichnet.

Der Besitz in fremder Gemarkung ist als von außen den Kreis des Stadtgebietes berührender Kreis gekennzeichnet (rosa) und in diesem der unmittelbar zu Verwaltungszwecken benutzte Teil hellgrün kenntlich gemacht.

Durch den Vergleich der einzelnen Städte untereinander ergibt sich, wie verschieden der Grundbesitz der nach ihrer Einwohnerzahl geordneten Städte im Verhältnis zu dieser letzteren ist. Man findet leicht die Städte heraus, welche einen großen eigenen Besitz innerhalb ihrer eigenen Gemarkung haben, wie z. B. Frankfurt a. M., Mannheim, Kottbus, Göttingen, Meiningen, und andere, welche durch verhältnismäßig großen Besitz außerhalb ihres Weichbildes hervortreten, wie Berlin, Breslau, Guben, Stolp, die solchen Grundbesitz namentlich für ihre städtischen Einrichtungen (Wasserleitung usw.) haben.

Im Anschluß an diese allgemeine Übersicht stellen die Zeichnungen Tafel b und c die Art der Verwendung des städtischen Grundbesitzes in Verhältniszahlen dar.

Der Besitz einer politischen Stadtgemeinde ist schon in Figur 1 unterteilt worden in solchen, welcher

I. für bestimmte Zwecke der Gemeindeverwaltung in Verwendung steht,

II. nicht unmittelbar zu Händen der Gemeindeverwaltung verwendet wird.

Die Kategorie I wird durch Tafel c (12 Blätter), die Kategorie II durch Tafel b (9 Blätter), eingehender behandelt.

In Tafel c ist nach der Art der Verwendung des Verwaltungs-Immobiliarbesitzes die Gruppierung wie folgt angenommen:

1. Grundbesitz für Zwecke der allgemeinen Verwaltung, der Schulen, der Wissenschaft, des Pfarr-, Armen-, Krankenwesens, für Polizei-, Quartier-Häuser und sonstige militärische Zwecke;
2. Verkehrsanstalten, Wasserleitungen, Entwässerungsanlagen, Ein-

Digitized by Google

richtungen für Beleuchtungswesen, Kraftübertragung, Fuhrpark, Feuerlöschwesen;

3. geschlossene Parks, Friedhöfe und sonstigen Zwecken dienender Grundbesitz.

Im einzelnen wird auf die Farbenerklärung auf der Tafel verwiesen.

Der nicht zu Händen der Stadtgemeinde verwendete Besitz, welcher jederzeit veräußert werden kann, ist in Tafel b nach folgenden Gesichtspunkten in Gruppen zerlegt worden:

1. bebaute Mietgrundstücke,
2. Baugelände,
3. ländlicher Grundbesitz,
4. forstlicher Grundbesitz,
5. etwaige sonstige Kategorien.

Da auch der Wert der betreffenden Grundstücke anzugeben war, erschien es besonders wichtig, die Lage des Geländes innerhalb und außerhalb des Stadtgebietes zu berücksichtigen.

Es sei dieserhalb auf die Farbenerklärung auf der Zeichnung verwiesen. Zur Erklärung der letzteren ist zu bemerken, daß auf Tafel b ebenso wie in Tafel c für jede Stadt zwei völlig getrennte Diagramme für den Besitz innerhalb und außerhalb der Stadtgemarkung angelegt sind.

Einer besonderen Erklärung der Art der Darstellung in den Tafeln b und c bedarf es im übrigen wohl nicht, da die einfache Stabform für die Kennzeichnung der Größen und Werte gewählt worden ist.

Man findet aus jeder Zeichnung leicht heraus, inwieweit der städtische Grundbesitz jeweils durch die größere oder geringere Ausdehnung der verschiedenen städtischen Einrichtungen bedingt ist, oder vielleicht eine Bodenpolitik größeren Stiles in Frage steht. Auch für die Beurteilung des verschiedenen Bodenwertes liefern die Zeichnungen Material.

Für Frankfurt a. M. ist die beschlossene Statistik des Grundeigentums bereits im vollen Umfang durchgeführt, wenn auch noch nicht publiziert. Unter den von Frankfurt a. M. ausgeführten Tafeln befindet sich auch eine solche, welche die Hauptergebnisse der Frankfurter Statistik wiedergibt.

Für Mannheim sind die Materialien einer anscheinend sehr in-

Digitized by Google

struktiven Statistik gesammelt, aber die Bearbeitung hat bisher nicht stattfinden können.

Mit Erlaubnis des Vorstandes des Mannheimer städtischen statistischen Bureaus, des Herrn Dr. Schott, gebe ich anbei die Disposition der dort hoffentlich bald zur Fertigstellung gelangenden Arbeit, weil diese Disposition vielleicht anregend auf andere statistische Ämter einwirkt.

Disposition.

A. Bebaute und unbebaute Liegenschaften.

1. Die Liegenschaftsübergänge nach Zahl, Fläche, Preis und Stadtteil in den einzelnen Jahren (zunehmende Mobilisierung dank der günstigen Konjunktur). Vergleiche mit früheren Jahren (cfr. I Verwaltungsbericht).

2. Zahl der Personen, welche gekauft bezw. verkauft haben

nur bebaute
nur unbebaute } Grundstücke
bebaute und unbebaute

in Kombination mit dem Beruf bezw. Erwerbszweig, diesen aber nur nach wenigen Hauptgruppen.

B. Bebaute Liegenschaften.

1. Zahl, Fläche und Preis nach einzelnen Jahren;
2. die eingetretene Wertsteigerung und deren Ursachen:
   a) im allgemeinen,
   b) in den einzelnen Stadtteilen.

(Hierher Darlegung der Schwierigkeit, aus den Verkaufspreisen bebauter Grundstücke die Grundrente herauszuschälen.)

3. Beruf der Käufer und Verkäufer (spezialisiert);
4. Käufer bezw. Verkäufer von 2,3 ꝛc. Liegenschaften (Spekulanten);
5. Wiederverkäufe derselben Liegenschaft.

C. Unbebaute Liegenschaften.

I. Bearbeitung nach dem Kaufobjekt.

1. Nach einzelnen Jahren;
   a) Fläche und Preis der verkauften Grundstücke,
   b) Kulturart, Preis und Gemarkungsteil;
2. die einzelnen Gewanne nach Gesamtfläche und verkaufter Fläche;

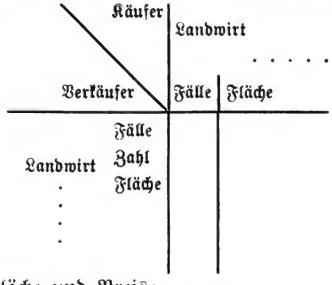
Digitized by Google

3. die eingetretene Wertsteigerung und deren Ursachen:
   a) infolge der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung,
   b) infolge bestimmter Maßnahmen speziell der Gemeinde (Industriehafen, Lindenhofüberführung, Kasernements, Einverleibung der Vororte, Bauordnung und Bebauungspläne, Rheinauhafen 2c.);

4. mehrfache Umsätze desselben Grundstücks (Darstellung der Grundrente) und Übergang in andere Kulturarten.

Bearbeitung nach der Person des Käufers (Verkäufers).

1. Beruf der Käufer und Verkäufer in Kombination
   a) mit der Zahl der Fälle und Fläche, z. B.:



   b) mit Fläche und Preis;

2. eingehende Spezialisierung der Berufe;

3. Käufer (Verkäufer) von 1, 2, 3 2c. Liegenschaften mit ... qm großer Fläche (Spekulanten);

4. Grundbesitz der Käufer (Verkäufer) nach Größenklassen 1895 und Zu- und Abgang 1895/99;

5. Wiederanlage des Erlöses aus Grundstücken (nach der peripherischen Lage und dem Preis pro Quadratmeter).

Mit einer sehr umfassenden Arbeit, die über das oben aufgestellte Arbeitsprogramm zum Teil erheblich hinausgeht, ist Herr Dr. K. v. Mangoldt in Dresden beschäftigt. Seine Arbeit wird unter dem Titel „Die Städtische Bodenfrage" in den Drucksachen des Vereins Reichs-Wohnungsgesetz „Die Wohnungsfrage und das Reich" erscheinen. Genauere Nachweise, die auf ungedruckten Quellenforschungen beruhen, wird die Arbeit über Dresden und Leipzig bringen, doch beschränkt sich die Arbeit keineswegs auf diese Städte.

Digitized by Google

Mir hat sich in Erwägung dieser Verhältnisse die Überzeugung ergeben, daß es bedauerlich ist, wenn gelehrte Vereinigungen, angesehene Körperschaften und bekannte Spezialisten für bestimmte Untersuchungsgebiete denselben Aufgaben sich widmen, ohne gegenseitig von einander etwas zu wissen, jedenfalls aber ohne das Bestreben, sich gegenseitig zu unterstützen oder gar gemeinschaftlich unter geeigneter Arbeitsteilung eine große Aufgabe zu bewältigen. Bei einigem guten Willen dürfte es möglich sein, Mittel und Wege zu finden, damit hervorragende Körperschaften gegenseitig über ihre nächsten Arbeitspläne besser wie bisher orientiert sind und über die gemeinschaftliche Lösung der sie alle gleichmäßig interessierenden Aufgaben sich verständigen.

Dieser Gedanke ist einer weiteren Ausgestaltung vielleicht fähig. Wir haben in Deutschland große Korporationen für die Erörterung volkswirtschaftlicher Zeitfragen und große Korporationen für die Erörterung juristischer Zeitfragen. Auch sie arbeiten getrennt und ohne gegenseitige Fühlung. Aber die meisten Zeitfragen bedürfen der volkswirtschaftlichen und der juristischen Betrachtung und es wäre denkbar, daß auch unter diesen Korporationen eine engere Fühlung hergestellt werden könnte.

Wie oben angedeutet, würde dem für den Verein für Socialpolitik zur Verhandlung stehenden Krisenthema die ursprünglich in Aussicht genommene größere Anzahl von Abhandlungen, die in derselben Richtung und nach derselben im ursprünglich aufgestellten Arbeitsprogramm angegebenen Methode ausgeführt worden wären, vielleicht nur in einzelnen Teilen zustatten gekommen sein.

In Erwägung dessen erschien es mir zweckmäßig, in dem Umfang, in dem die für die Fertigstellung der Enquete bereits vorgeschrittene Zeit es gestattete, eine Reihe von Beiträgen selbst zu schreiben und Untersuchungen fertigzustellen, die auf dem Gebiete des städtischen Immobiliarwesens sich bewegen, dem berufsmäßigen Statistiker ferner liegen, zum Krisenthema in einem sehr engen Zusammenhang stehen und für dessen Erörterung nahezu unentbehrlich sind.

Diese Untersuchungen beziehen sich zum Teil auf blühende, zum Teil auf notleidende Immobiliengesellschaften. Sie beschäftigen sich durchweg mit städtischen Immobiliengesellschaften. Größere ländliche Immobiliengesellschaften gibt es nur ganz vereinzelt. Die hervorragendste ist die Landbank in Berlin. Gerade weil sie eine ländliche

Digitized by Google

Immobilien-Dividendengesellschaft ist, wurde sie in den Kreis der Untersuchungen mit hereingezogen.

Die größere Anzahl der deutschen Immobiliengesellschaften mobilisiert die von ihr festgelegten Kapitalien nicht. Es gibt aber immerhin einige, die durch Ausgabe von indossablen Obligationen in gewissen wohlerwogenen Grenzen die Mobilisierung hergestellt haben, und gerade diese Gesellschaften schienen mir einer besonderen Berücksichtigung wert, da ihre Zwecke und ihre Organisation mannigfache bemerkenswerte Eigentümlichkeiten bieten.

Es ergab sich auch bei diesen Untersuchungen, was durchweg beobachtet werden kann, daß für die Theorie der praktischen Nationalökonomie ein bisher noch wenig benütztes, lehrreiches Material bei sorgfältiger Sichtung im reichen Maße zur Verfügung steht. Man hat nur mit wissenschaftlichem Auge den Erscheinungen der Praxis zu folgen und mit einigem praktischem Blick der Wissenschaft sie darzulegen.

Im Anschluß an die bedeutsame Arbeit von Silbergleit ist eine Abhandlung über die Magdeburger Bau- und Kreditbank entstanden. Eine Darstellung der Grundstückskrisis in Dresden war ohnehin notwendig und ihr mußten füglich orientierende Bemerkungen über die Entwicklung der Stadt vorausgehen. Diese Entwicklung der Stadt Dresden hat übrigens in dem Werk von Dr. Otto Richter, Geschichte der Stadt Dresden in den Jahren 1871—1902, zur deutschen Städteausstellung herausgegeben von dem Rate der Königlichen Haupt- und Residenzstadt Dresden, 1903, bereits eine gute Darstellung gefunden. Auf die Arbeit von Mangoldt ist oben bereits hingewiesen. Die Dresdener Städteausstellung scheint in erfreulicher Weise zur literarischen Tätigkeit auf dem Gebiet des Städtewesens anzuregen und es sei insbesondere auch auf den 9. Band des Jahrbuchs der Gehe-Stiftung hingewiesen, der unter dem Titel „Die Großstadt" Vorträge und Aufsätze zur Städteausstellung bringt.

Die Untersuchung über Dresden gab Veranlassung, auch Leipzig in den Bereich der Darstellung zu ziehen, zumal dort eine alte Immobiliengesellschaft besteht, die allgemeineres Interesse beanspruchen darf. Eine Grundstückskrisis, namentlich eine solche, die etwa mit derjenigen in Dresden vergleichbar wäre, ist in Leipzig nicht entstanden.

Da die Grundstücksverhältnisse von München vielfach Gegenstand der öffentlichen Diskussion gewesen sind, so erschien im Anschluß an

Digitized by Google

die interessante Arbeit von Dr. Ludolf Maaß eine Abhandlung hierüber, mit einer gewissen Begrenzung der Aufgabe, angezeigt.

In Mannheim ist ein Zusammenbruch mehrerer Immobiliengesellschaften erfolgt. Diese Gesellschaften standen innerhalb eines Konzerns und das Schicksal dieses Konzerns darzustellen war um so mehr dankbar, als gerade hierbei sich zeigen ließ, wie man einerseits bei derartigen Untersuchungen die Gefahr der Generalisierung vermeiden muß, wie aber anderseits doch auch aus lokalen Vorgängen unter Umständen sehr wichtige allgemeine Lehren sich ergeben können.

Zum Teil haben auch rein zufällige Umstände veranlaßt, gerade die Grundstückskrisis in Dresden und den Zusammenbruch mehrerer Immobiliengesellschaften in Mannheim eingehender darzustellen. Es bedarf nicht der besonderen Bemerkung, daß Dresden und Mannheim aufblühende Städte sind, die sich einer gesunden Entwicklung unter tatkräftiger Leitung erfreuen. Die Immobiliarverhältnisse in München haben sich überhaupt nicht derart zugespitzt, daß der Zusammenbruch von Immobiliengesellschaften erfolgt wäre. Dort geriet nur ein großer Immobilienspekulant in Zahlungsschwierigkeiten.

Wenn man von einzelnen kleinen Immobiliengesellschaften absieht, die vielleicht mehr in ihrer Eigenschaft als gewerbliche Unternehmungen kleinere Obligationenbeträge begeben haben, so besteht in Berlin nur eine Immobiliengesellschaft mit allerdings sehr beträchtlicher Obligationenschuld: die Neue Boden-Aktiengesellschaft. Die Entstehungs- und Entwicklungsgeschichte dieser Gesellschaft darzustellen erschien eben deshalb wünschenswert und diese Darstellung gewährt gleichzeitig einen weiteren Einblick in die von Kritzler gegebene Schilderung der Sanierungstätigkeit bei der Deutschen Grundschuld-Bank.

Als geeigneten Abschluß dieser Untersuchungen über städtische Immobiliengesellschaften ergab sich eine Abhandlung über die Bilanzmethoden solcher Gesellschaften, ein bisher kaum erörtertes, zum Krisenthema im engen Zusammenhang stehendes Thema.

Schon im ursprünglichen Arbeitsprogramm war die Beantwortung der Frage über die Einwirkung der Krisis auf das Baugewerbe vorgesehen und hierfür sind zum Schluß dieses Abschnitts zwei Abhandlungen mitgeteilt. Die eine Arbeit, von dem Regierungsbaumeister Goldschmidt in Berlin, wurde von Professor Sombart veranlaßt. Eine Ergänzung dieser instruktiven Arbeit schien zweckmäßig und namentlich eine solche, worin das Material der Baugewerks-

Digitized by Google

Berufsgenossenschaften zur Grundlage der Darstellung gemacht ist. Ich habe daher das Vorstandsmitglied der südwestlichen Baugewerks-Berufsgenossenschaft und Vorsitzenden der Sektion I in Mannheim, Herrn Baumeister Schuster in Mannheim, veranlaßt, diese Arbeit zu übernehmen und die Disposition der Abhandlung wurde in mehrfachen Konferenzen vereinbart. In der Tat ist es demselben geglückt, das einschlägige, schwer zugängliche Material in großer Vollständigkeit allmählich zu erhalten. Es wäre wünschenswert, wenn im Sinn der zweiten Abhandlung jährlich die Entwicklung des Baugewerbes verfolgt werden könnte.

Dr. Felix Hecht.

Digitized by Google

Inhaltsverzeichnis.

Zweiter Abschnitt.

	Seite
Die Sanierung notleidender Hypothekenbanken. Die Deutsche Treuhand-Gesellschaft	1—112
Preußische Hypotheken-Aktien-Bank. Deutsche Grundschuld-Bank. Pommersche Hypotheken-Aktien-Bank. Krisis und Sanierung. Von Ernst Kritzler	1—82
I. Preußische Hypotheken-Aktien-Bank und Deutsche Grundschuld-Bank	1
II. Pommersche Hypotheken-Aktien-Bank	57
Die Mecklenburg-Strelitzsche Hypothekenbank. Von Dr. Felix Hecht	83—102
§ 1. Statuten. Äußere Entwicklungsgeschichte	83
§ 2. Die Ursachen der Katastrophe. Verhältnis zur Pommernbank und deren Nebengesellschaften. Die Situation der Bank Ende 1900	88
§ 3. Die Rekonstruktion der Bank im Jahre 1901	94
§ 4. Lehren aus der Katastrophe der Strelitzbank	101
Die Deutsche Treuhand-Gesellschaft. Von Dr. Felix Hecht	103—112

Dritter Abschnitt.

Die Immobilienverhältnisse deutscher Städte und die Krisis. Das Baugewerbe und die Krisis	113—387
Die Verhältnisse des Grund und Bodens in Düsseldorf unter dem Einflusse der Wirtschaftskrise von 1900. Von Dr. Johannes Feig (Inhaltsübersicht s. S. 115)	115—169
Zur Bodenentwicklung Magdeburgs. Von Dr. Heinrich Silbergleit (Inhaltsübersicht s. S. 171)	171—206
Die neuere Entwicklung der Bodenverhältnisse in München unter Berücksichtigung der Krisis der Jahre 1900 und 1901. Von Dr. Ludolf Maaß	207—228
I. Die Entwicklung der Bevölkerung und des Stadtgebietes	207
II. Der Stadterweiterungsplan und seine Durchführung	214

Digitized by Google

Seite

Dresden und die Grundstückskrisis. Von Dr. Felix Hecht . . . 229—249
§ 1. Die Bevölkerung der Stadt Dresden während der beiden letzten Zählperioden. Statistische Angaben über Zahl und Bewegung der Bevölkerung und ihre Einteilung nach Beruf und Gewerbebetrieb 229
§ 2. Das Stadtgebiet und seine Entwicklung 235
§ 3. Die Stadterweiterung 236
§ 4. Die Verkehrsanlagen im Stadtgebiet 236
§ 5. Entwicklung der Grundstückswerte 240
§ 6. Einfluß der Krisis der Jahre 1900/1901 auf den Grundstücksverkehr 241
§ 7. Die Grundstückskrisis in Dresden 242
Die städtische Bodenentwicklung in Leipzig. Von Dr. Felix Hecht 251—263
I. Allgemeiner Teil 251
II. Besonderer Teil 252
III. Die Leipziger Immobiliengesellschaft 254
Die Magdeburger Bau- und Kreditbank. Von Dr. Felix Hecht . 265—271
Die Immobiliengesellschaften in München. Von Dr. Felix Hecht 273—287
Die Katastrophe des Rheinaukonzerns in Mannheim. Von Dr. Felix Hecht . . . . . 289—305
Die Neue Boden-Aktiengesellschaft in Berlin. Von Dr. Felix Hecht 307—323
Die Landbank in Berlin. Von Dr. Felix Hecht . . . . . 325—336
§ 1. Die innere Entwicklungsgeschichte 325
§ 2. Die äußere Entwicklungsgeschichte. Einfluß der Krisis . 329
§ 3. Kritik der geschäftlichen Tätigkeit. Bilanzgrundsätze . . . 333
Die Bilanzen der Immobiliengesellschaften. Von Dr. Felix Hecht 337—346
Das Baugewerbe und die Krisis. Von R. Goldschmidt . . . . 347—374
Die Einwirkung der Krisis in der Industrie auf das Baugewerbe. Von August Schuster . . . . . 375—387
Die neuere Entwicklung der Bodenverhältnisse in München unter Berücksichtigung der Krisis der Jahre 1900 und 1901. (Fortsetzung von S. 228.) Von Dr. Ludolf Maaß . . . . . 389—420
III. Die Entwicklung der Bodenverhältnisse im Stadtinnern und in den Stadterweiterungsgebieten 389
IV. Die Entwicklung der Bodenverhältnisse in der ganzen Stadt in der letzten Wirtschaftsperiode und die krisenartige Störung auf dem Terrainmarkte und im Baugewerbe 406

Digitized by Google

Zweiter Abschnitt.

Die Sanierung notleidender Hypothekenbanken. Die Deutsche Treuhand-Gesellschaft.

Digitized by Google

Digitized by Google

Preußische Hypotheken-Aktien-Bank.
Deutsche Grundschuld-Bank.
Pommersche Hypotheken-Aktien-Bank.

Krisis und Sanierung.

Von
Regierungsassessor **Ernst Kritzler**, Berlin.

Unter den Krisen, die in den Jahren 1900—1902 das deutsche Wirtschaftsgebiet heimgesucht haben, nimmt die Krisis von mehreren norddeutschen Hypothekenbanken einen wichtigen Platz ein. Es handelt sich hierbei um die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank und die Deutsche Grundschuld-Bank auf der einen Seite und die Pommersche Hypotheken-Aktien-Bank und die Mecklenburg-Strelitzsche Hypothekenbank auf der anderen Seite. Diese Institute genossen schon seit längerer Zeit wenig Vertrauen. Die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank hatte bereits in früheren Jahren mit großen Schwierigkeiten zu kämpfen gehabt; die Deutsche Grundschuld-Bank war eng an diese angeschlossen. Analog waren die Verhältnisse bei der zweiten Gruppe; die Pommersche Hypotheken-Aktien-Bank hatte bereits im Jahre 1890 eine Sanierung erlebt; die Mecklenburg-Strelitzsche Hypothekenbank stand in engster Verbindung mit ihr. Die Katastrophe, die in den Jahren 1900 und 1901 über diese Institute hereinbrach, machte sich bei ihnen in verschiedenem Grade geltend, und dementsprechend waren auch die Heilmittel verschieden; bei zweien derselben (Preußische Hypotheken-Aktien-Bank und Pommersche Hypotheken-Aktien-Bank) wurde eine Rekonstruktion erfolgreich durchgeführt; die Deutsche Grundschuld-Bank geriet in Konkurs und ging in einer Immobilien-Gesellschaft, der Neuen Boden-Aktiengesellschaft, auf; die Mecklenburg-Strelitzsche Hypothekenbank befindet sich zur Zeit noch in einer Art Liquidation.

I. Preußische Hypotheken-Aktien-Bank und Deutsche Grundschuld-Bank.

Das bereits bestehende Mißtrauen gegen die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank wurde von neuem geweckt und erhielt weitere Verbreitung, als die im Herbst 1899 beschlossene Kapitalerhöhung um 9 Mill. Mark

Digitized by Google

von der Aufsichtsbehörde erst im Sommer 1900 und dann auch nur für einen Teilbetrag von 5 Mill. Mark genehmigt wurde.

Den unmittelbaren Anstoß zu dem Ausbruch der Krisis bei dieser Hypotheken-Bank und der Deutschen Grundschuld-Bank gab dann in erster Linie eine Artikelserie, die im August 1900 in der Frankfurter Zeitung erschien. Diese Zeitung hatte schon früher auf die enge Verbindung und Verquickung der beiden genannten Hypothekenbanken miteinander und mit mehreren Terrain- und Baugesellschaften hingewiesen und eine reinliche Scheidung verlangt. Sie hatte dann bei Besprechung der 1899er Bilanz der Neuen Berliner Bau-Gesellschaft, einer Tochtergesellschaft der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank, auf eine Schiebung in Höhe von vielen Millionen gegenüber der vorhergehenden Bilanz aufmerksam gemacht. Nunmehr gab sie aus dem in den Geschäftsberichten, Bilanzen und Eintragungen in das Handelsregister zerstreuten Material eine übersichtliche Zusammenstellung über die Verhältnisse der beiden Hypothekenbanken[1] und der mit ihnen zusammenhängenden Terraingesellschaften. Es wurde hierdurch zum ersten Male der Öffentlichkeit ein Bild von dem sogen. Spielhagen-Konzern (die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank und die Deutsche Grundschuld-Bank bezeichnet man nach ihrem früheren langjährigen Direktor als Spielhagenbanken) gegeben. Was sich da zeigte, rief Erstaunen und Beunruhigung hervor; von hier ab datiert denn auch der starke Rückfluß der Pfandbriefe beider Banken, der den starken Kursrückgang der Aktien und Obligationen und die Streichung ihres Kurses herbeiführte und der Aufsichtsbehörde Veranlassung zu einer Prüfung gab, deren Resultat die Befürchtungen, die man nach jener Veröffentlichung hatte, noch weit übertraf. Durch die Publikation der Frankfurter Zeitung wurde weiteren Kreisen bekannt, daß nicht weniger als acht Gesellschaften in Betracht kamen, die durch gegenseitigen Kapitalbesitz und eine weitgehende Personalunion aufs engste miteinander verquickt waren:

---

[1] Die Deutsche Grundschuld-Bank war keine eigentliche, den Normativbestimmungen unterliegende Hypothekenbank; nach ihrem Statut gewährte sie Darlehen in Form von Grundschulden und Hypotheken und gab dagegen auf Namen lautende und durch Blankogiro übertragbare sogenannte „Realobligationen" aus. Der Kürze halber soll aber doch die allgemeine Bezeichnung Hypothekenbank und Hypothekenpfandbriefe für die Grundschuld-Bank und die von ihr ausgegebenen Realobligationen, wo sie im Zusammenhang mit der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank genannt wird, beibehalten werden.

Digitized by Google

1.	Preußische Hypotheken-Aktien-Bank, Grundkapital	21 000 000 Mk.
2.	Deutsche Grundschuld-Bank, Grundkapital . .	10 000 000 „
3.	Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr, Grundkapital	4 000 000 „
4.	Neue Berliner Bau-Gesellschaft, Grundkapital .	1 000 000 „
5.	Märkischer Immobilien-Verein, G. m. b. H., Stammkapital	300 000 „
6.	Kreditgesellschaft für Industrie und Grundbesitz, G. m. b. H., Stammkapital	50 000 „
7.	Grunderwerbsgesellschaft für Berlin und Vororte, G. m. b. H., Stammkapital	400 000 „
8.	Bankgeschäft Anhalt & Wagener Nachf.	

Jede der beiden Hypothekenbanken war nach den Protokollen über die Generalversammlungen von 1899 im Besitz von mehreren Millionen Mark Aktien der anderen Hypothekenbank, welcher Besitz in 1900 bei beiden Banken auf einen geringen Betrag zusammenschrumpfte; ferner besaß jede der beiden Hypothekenbanken mehr als eine Million Mark Aktien der Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr. Diese letztere Gesellschaft besaß wiederum 1,8 Millionen Mark Aktien der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank und mehrere 100 000 Mark Aktien der Deutschen Grundschuld-Bank, sowie mehr als die Hälfte des Grundkapitals der Neuen Berliner Bau-Gesellschaft, und außerdem war sie an der Firma Anhalt & Wagener Nachf. mit drei Millionen Mark kommanditarisch beteiligt.

Die Kreditgesellschaft für Industrie und Grundbesitz besaß das gesamte Stammkapital des Märkischen Immobilien-Vereins, G. m. b. H. Hierzu kommt, daß ferner ein großer Teil des Grund- bezw. Stammkapitals der Gesellschaften den Direktoren der verschiedenen Gesellschaften persönlich gehörte; besonders ist dies für die Nebengesellschaften der Fall: das gesamte Stammkapital der Grunderwerbsgesellschaft für Berlin und Vororte gehörte zwei Direktoren der Preußenbank, und dasjenige der Kreditgesellschaft für Industrie und Grundbesitz dem Geschäftsführer dieser Gesellschaft und dem Direktor der Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr.

Bezüglich der Personalunion sei nur bemerkt, daß die Direktoren der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank, Eduard Sanden und Heinrich Schmidt, zugleich auch Direktoren der Grundschuld-Bank waren; der erstere war ferner Aufsichtsratsvorsitzender der Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr und Geschäftsführer der Grund-

Digitized by Google

erwerbsgesellschaft für Berlin und Vororte. Der Inhaber der Firma Anhalt & Wagener Nachf. war Vorsitzender des Aufsichtsrats der beiden Hypothekenbanken; die meisten Mitglieder des Kuratoriums der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank gehörten auch gleichzeitig dem Aufsichtsrate der Deutschen Grundschuld-Bank an.

Aber dies weitgehende Schachtelsystem und die enge Verquickung zweier Hypothekenbanken untereinander und mit einer Anzahl von Terrain- und Baugesellschaften war nicht das einzige, was Bedenken erregen mußte. Aus den Bilanzen zweier Nebengesellschaften, der oben unter 3. und 4. genannten Gesellschaften, (die Gesellschaften m. b. H. müssen ihre Bilanzen, soweit sie nicht Bankgeschäfte betreiben, nicht veröffentlichen) ergab sich, daß diese, trotz ihres ganz geringfügigen Eigenkapitals, Grundbesitz im Werte von Millionen besaßen, der sehr stark mit Hypotheken belastet war, und daß sie sonstige, in riesige Summen gehende Engagements hatten, die zum Teil sehr spekulativ und von zweifelhaftem Wert sein mußten; die Mittel für diese großen Bedürfnisse der Nebengesellschaften konnten in der Hauptsache nur von den beiden Hypothekenbanken geliefert sein, so daß die Wahrscheinlichkeit groß war, daß diese beiden Banken neben dem normalen Hypothekenkredit auch Geschäfte riskanter Art in großem Umfang machten. Ferner zeigte eine Vergleichung der wichtigeren Bilanzposten der verschiedenen Gesellschaften von einem Jahr zum anderen oft Sprünge von vielen Millionen, die die Vermutung nahelegten, daß es sich um Schiebungen von einer Gesellschaft zur anderen, die bei den vorliegenden Verhältnissen keine Schwierigkeiten machen konnten, handelte.

Ohne das Alarmsignal der Frankfurter Zeitung wäre der Ausbruch der Krisis bei den beiden Hypothekenbanken[1] wohl noch um einige Zeit hinausgeschoben worden, und die Verluste wären dann noch entsprechend größer gewesen. Aber lange wäre die Verschleierung dieser Zustände angesichts der Kontrollen, die das am 1. Januar 1900 in Kraft getretene Hypothekenbankgesetz[2] schuf, doch nicht möglich gewesen. Und auch ohne die Existenz des Hypothekenbankgesetzes hätte

[1] Ein kurzer Überblick über die seitherige Entwicklung der beiden Banken findet sich in der Anlage auf Seite 54—57.

[2] Auf die Vorschriften dieses Gesetzes und der preußischen Normativbestimmungen kann hier nicht eingegangen werden; es ist auf die Arbeiten von Dr. Felix Hecht zu verweisen; vgl. besonders dessen „Hypothekenbankrecht" in der jetzt erscheinenden 6. Auflage der Encyklopädie der Rechtswissenschaft, in welchem zum ersten Male eine systematische Darstellung des Hypothekenbankrechts geliefert wurde.

Digitized by Google

der Sturz nicht auf die Dauer vermieden werden können, denn es handelte sich um eine Mißwirtschaft, die mit Notwendigkeit zum Zusammenbruch führen mußte. Durch die Erlangung der Mündelsicherheit für die Hypothekenbankpfandbriefe wäre die Katastrophe wohl auch noch etwas hinausgeschoben worden und hätte dann entsprechend mehr Verluste verursacht.

Der Zusammensturz war unabwendbar; er kam und mußte kommen, unabhängig auch von der wirtschaftlichen Konjunktur und der im Jahre 1900 einsetzenden allgemeinen Krisis (s. auch Franz Eulenburg, Die gegenwärtige Wirtschaftskrise, in Conrads Jahrbüchern, III. Folge, 24. Band, 3. Heft).

Die Verwaltung der beiden Hypothekenbanken konnte den angeführten Tatsachen gegenüber nichts bestreiten oder berichtigen, und die eingetretene Beunruhigung des Pfandbriefmarktes der beiden Spielhagenbanken blieb bestehen, da allmählich auch noch andere Einzelheiten bekannt wurden, die ebenfalls zu einer ungünstigen Beurteilung ihrer Lage führten. So fiel es auf, daß große Beträge Aktien der beiden Banken von Mitgliedern der Verwaltung der Aktien-Gesellschaft für Trebertrocknung in Kassel, die damals bereits überwiegend eine sehr ungünstige Beurteilung fand, zur Lombardierung angeboten wurden, ferner wurde bekannt, daß die beiden Hypothekenbanken große Geldmittel brauchten wegen des Rückflusses ihrer Pfandbriefe, und daß sich die Preußenbank infolgedessen in die Notwendigkeit versetzt sah, bei einer anderen Hypothekenbank eine Hypothek auf ihr Bankgebäude aufzunehmen.

Die Folge dieses Mißtrauens war natürlich ein starkes Angebot von Pfandbriefen der beiden Banken, so daß die Verwaltung, um den Kurs zu halten, große Beträge an der Börse aufnehmen mußte.

Der Absatz der Pfandbriefe der Hypothekenbanken und die Kursnotierung der Pfandbriefe vollzieht sich, wie hier eingeschaltet werden darf, in der Regel anders als bei sonstigen Schuldverschreibungen. Die Hypothekenbank sucht bei einer Neuemission von Pfandbriefen für den gesamten, für einen längeren Zeitraum vorgesehenen Betrag die Zulassung zum Börsenhandel und die Kursnotierung nach. Sie fordert dann meistens nicht etwa zu einer Zeichnung auf den gesamten Betrag der zugelassenen Pfandbriefe auf, sondern begibt dieselben nach und nach unter der Hand durch Vermittlung von Bankiers, denen sie hierfür eine Provision zahlt. Der Absatz geschieht also für die Regel nicht wie bei anderen Schuldverschreibungen durch Vermittlung einer Kreditbank, welche die ganze Emission übernimmt. Der bei der

Digitized by Google

Begebung von anderen Schuldverschreibungen übliche Weg würde für die Hypothekenbank allerdings auch den Nachteil haben, daß sie, bevor sie mit dem Absatz ihrer Pfandbriefe beginnt, für den ganzen Betrag einer solchen Emission vorher Hypotheken erwerben müßte und dadurch einen großen Teil ihres Eigenkapitals festlegen würde, da ja nach Vorschrift des Hypothekenbankgesetzes (und vor dessen Inkrafttreten nach den Normativbestimmungen und den Statuten) der Gesamtbetrag der umlaufenden Pfandbriefe durch Hypotheken von mindestens gleicher Höhe gedeckt sein muß, worüber seit dem Jahre 1900 der Treuhänder der Bank zu wachen hat. Nach der jetzigen Praxis verkauft die Hypothekenbank in dem Maße, in dem sie Hypotheken erwirbt, ihre Pfandbriefe nach und nach. — Die Kursregulierung ihrer Pfandbriefe besorgt die Hypothekenbank selbst, d. h. sie sorgt dafür, daß der Kurs ihrer Pfandbriefe ein relativ stetiger ist und nicht plötzlichen Schwankungen, die durch ein zufälliges, in den Verhältnissen der Bank vielleicht nicht begründetes starkes Angebot oder eine Nachfrage entstehen, unterliegt. — Kommen viele Pfandbriefe an den Markt, so werden die für die Aufnahme derselben der Hypothekenbank zur Verfügung stehenden Mittel bald versagen, sofern das zum Verkauf angebotene Material durch ein nachhaltiges Mißtrauen der Kapitalistenkreise an den Markt getrieben wird.

So geschah es nun auch mit den Pfandbriefen der beiden Spielhagenbanken, zumal diese letzteren ihre Mittel in den Tochtergesellschaften festgelegt hatten und die geringen, ihnen noch zur Verfügung stehenden Summen bald verausgabt waren. Um neue Mittel zu erlangen, veräußerten und verpfändeten sie Hypotheken, und die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank nahm, wie schon erwähnt, eine Hypothek von 1,8 Millionen Mark auf ihr Bankgebäude auf. Gegenüber dem starken Verkaufsandrang konnten die Banken aber nicht lange standhalten; ihre Barmittel zur Aufnahme der Pfandbriefe waren bald erschöpft; sie konnten deshalb nicht mehr alle auf den Markt strömenden Pfandbriefe aufnehmen, und am 20. Oktober 1900 fiel infolgedessen der Kurs, der sich bisher stabil gehalten hatte, an der Berliner Börse um volle 10 %. (Vorher notierten die 4 %igen Pfandbriefe der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank ebenso wie die der Deutschen Grundschuld-Bank 98,80 %, die 3 ½ %igen 89 ½ %; diese Kurse sanken am 20. Oktober bei der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank auf 88 bezw. 80 % und bei der Deutschen Grundschuld-Bank auf 87 bezw. 79 %; auf jenem Niveau blieben die

Digitized by Google

Pfandbriefkurse auch in der nächsten Zeit stehen.) — Die Aktien, die als Dividendenpapiere naturgemäß stärkeren Schwankungen unterliegen, und für die in Betracht kommt, daß sie den Pfandbriefen verhaftet sind, konnten schon einen Tag vorher nach vorausgehendem Kursrückgang überhaupt nicht mehr notiert werden. Am 18. Oktober 1900 war der Kurs der Aktien der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank noch 123 % und derjenige der Deutschen Grundschuld-Bank noch 119 ½ %. Am 23. Oktober 1900 wurden die Aktien zum ersten Male wieder notiert, wobei sich der Kurs auf 114 ½ % bezw. 104 % stellte; die nächsten Tage trat aber ein weiteres Sinken ein.

Der bei einem festverzinslichen Anlagepapier ganz außergewöhnliche Kursrückgang der Pfandbriefe um 10 % mußte natürlich von neuem große Beunruhigung hervorrufen und auch den Pfandbriefmarkt der anderen Hypothekenbanken ungünstig beeinflussen. Deshalb entschlossen sich acht preußische Hypothekenbanken zu einer Schutzaktion: sie stellten der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank und der Deutschen Grundschuld-Bank zur Überwindung der durch den Pfandbriefrückfluß entstandenen Schwierigkeiten eine Summe bis zu 15 Millionen Mark gegen Abtretung von Hypotheken zur Verfügung; dies geschah aber nur unter der Bedingung, daß die Tochtergesellschaften der beiden Spielhagenbanken sofort in Liquidation treten würden. Infolge dieser Intervention trat eine vorübergehende Beruhigung ein, sie war aber nicht von Dauer; die übrigen Hypothekenbanken überzeugten sich wohl bald, daß es sich um tiefere Ursachen als um ein vorübergehendes, mehr oder weniger berechtigtes Mißtrauen handelte und daß das Schicksal seinen Lauf nehmen mußte; sie stellten deshalb ihre Unterstützung ein und überließen die beiden Hypothekenbanken sich selbst.

Die Verwaltungen der beiden Banken glaubten durch beschwichtigende Erklärungen den drohenden Gefahren begegnen zu können. Aber das war ein vergebliches Bemühen. Die bloßen Versicherungen fanden keinen Glauben, und die sachlichen Mitteilungen, welche veröffentlicht wurden, konnten wieder nur einen ungünstigen Eindruck machen. So erließen das Kuratorium der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank und der Aufsichtsrat der Deutschen Grundschuld-Bank die Erklärung, es sei ein Status per 30. September 1900 aufgestellt worden; dieser müsse aber noch spezialisiert werden, um volle Klarheit über die Lage der beiden Banken zu geben; man sei jetzt mit seiner Revision und auch mit der Prüfung der Deckungshypotheken beschäftigt; es werde eine reinliche Scheidung zwischen

Digitized by Google

den verschiedenen Gesellschaften angestrebt; für die Pfandbriefbesitzer sei kein Grund zur Beunruhigung vorhanden, für die Aktionäre hänge dagegen viel von der Bonität der Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr ab, da sich die Vorschüsse der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank an diese Gesellschaft im laufenden Jahre ganz bedeutend vermehrt hätten; ferner wurde mitgeteilt, daß je ein Aufsichtsratsmitglied in den Vorstand der beiden Banken delegiert worden sei. — Der bald hierauf veröffentlichte Status der beiden Banken per 30. September 1900 zeigte, daß die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank nicht weniger als 4 3/4 Millionen Mark Aktien der Deutschen Grundschuld-Bank besaß, die zum Selbstkostenpreis von 129 % eingestellt waren, und 1 3/4 Millionen Mark Aktien der Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr, die zu 200 % bewertet waren. Diese Aktien waren aber nicht auf Effektenkonto verbucht, sondern ganz unzulässig auf Kontokorrent-Konto. Außerdem hatte die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank an die Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr Forderungen in Höhe von 18 3/4 Millionen Mark, so daß sie an ihr mit nicht weniger als 22 1/4 Millionen Mark engagiert war. Die Deutsche Grundschuld-Bank hatte 1 1/8 Millionen Aktien der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank in ihrem Besitz, die mit 131 % bewertet waren, und ferner 2 Millionen Mark Aktien der Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr (mit 150 % bewertet). Gegen letztere hatte sie auch noch eine Forderung von 1 3/4 Millionen Mark. — Die in den Vorstand delegierten Aufsichtsratsmitglieder veröffentlichten gleichzeitig mit dem Status eine Erklärung, daß sie überzeugt seien, daß die Pfandbriefunterlagen den statutarischen und gesetzlichen Vorschriften entsprächen, auch das Aktienkapital sei unter der Voraussetzung als intakt anzusehen, daß die Debitoren vollwertig seien. Von der Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr wurde kein Status veröffentlicht, sondern nur eine Übersicht beigefügt, die den Wert ihrer Terrains auf 66 Millionen Mark angab, welche mit 50 Millionen Mark belastet waren.

Allmählich wurden noch weitere Einzelheiten aus dem Spielhagenkonzern bekannt. Man erfuhr z. B., daß die Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr an das Bankgeschäft Anhalt & Wagener Nachf., abgesehen von dem Kommanditkapital von 3 Millionen Mark, noch eine Forderung von 5 Millionen Mark und an die Kreditgesellschaft für Industrie und Grundbesitz eine solche von 4 Millionen Mark hatte.

Digitized by Google

Bei dieser Sachlage entschloß sich nunmehr die Aufsichtsbehörde, eine Prüfung der (zur Sicherheit für die Pfandbriefe dienenden) Deckungshypotheken der beiden Banken durch den Königlichen Bankinspektor unter Zuziehung von Sachverständigen vornehmen zu lassen und Versammlungen der Pfandbriefgläubiger einzuberufen, damit diese für ihre gemeinsamen Interessen Vertreter, wie sie das Gesetz betreffend die gemeinsamen Rechte der Besitzer von Schuldverschreibungen vorsieht (vgl. hierüber Seite 18—19), wählen konnten.

Ende November 1900 wurden die Bilanzen der beiden Hypothekenbanken per 31. Oktober 1900 publiziert; sie zeigten folgendes Bild:

Preußische Hypotheken-Aktien-Bank.

Bilanz per 31. Oktober 1900.

Aktiva:

Kassabestand			507 672,53 Mk.
Eigene Effekten:			
Deutsche Fonds . .	nom. 3 421 400 Mk.		
3 1/2 % ige Realobligationen der Deutschen Grundschuld-Bank .	„ 297 000 „		
4 % ige Pfandbriefe der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank .	„ 48 600 „		
3 1/2 % ige do. . . .	„ 13 800 „		
Aktien der Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr, à 100 % . .	„ 1 784 000 „		
Aktien der Deutschen Grundschuld-Bank, à 25 %, Kurs vom 31. Oktober cr. . .	„ 4 909 000 „		6 607 682,— „
Wechselbestand			403 349,45 „
Kontokorrentkonto:			
Guthaben bei Banken und Bankiers . . .			1 900 558,85 „
Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr			2 297 613,20 „
		Übertrag:	11 716 876,03 Mk.

Digitized by Google

		Übertrag:	11 716 876,03 Mk.
Diverse Debitoren			106 597,94 „
Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr			16 522 594,06 „
Vorrätige und gestempelte Pfandbriefformulare			150 845,69 „
Mobilienkonto			51 728,— „
Eigenes Bankgebäude, abzüglich Hypotheken			1 532 049,71 „
Grundstückskonto Düsseldorf			38 268,73 „
Hypothekenunterlage für Pfandbriefe			363 544 828,18 „
Anderweitige Anlage im Hypothekengeschäft			1 243 233,48 „
Fällige Hypothekenzinsen:			
Rückständig	113 049,64 Mk.		
Zinsen pro 3. Quartal 1900	169 147,96 „		
Pränumerandozinsen pro 4. Quartal 1900	369 176,95 „		651 374,55 „
Am 31. Dezember 1900 fällige Hypothekenzinsen pro 4. Quartal 1900			780 082,84 „
Kontokorrentzinsen pro 2. Semester(schätzungsweise)			834 000,— „
Verlust			1 886 909,09 „
			399 059 388,30 Mk.

Passiva:

Aktienkapital			21 000 000,— Mk.
Aktieneinzahlungen			1 835 925,10 „
Hypothekenpfandbriefe im Umlauf			352 402 000,— „
Verloste Hypothekenpfandbriefe zügl. Agio			36 751,76 „
Fällige, noch einzulösende Pfandbriefcoupons			1 001 609,77 „
Am 31. Dezember 1900 fällig werdende Pfandbriefcoupons			3 677 720,01 „
Am 1. April 1901 fällig werdende anteilige Pfandbriefzinsen			1 598 830,50 „
Noch einzulösende Dividendenscheine			64 272,— „
Pfandbriefagiofonds			50 000,— „
Amortisationsfonds			462 636,69 „
Disagio der Interventionskäufe	263 610,95 Mk.		
Abzüglich der Interventionskosten	156 214,90 „		107 396,05 „
		Übertrag:	382 237 141,88 Mk.

Digitized by Google

	Übertrag:	382 237 141,88 Mk.
Zu vergütende Hypothekenzinsen		20 516,60 „
Diverse Kreditoren:		
Seehandlungslombard . . 4 500 000,— Mk.		
Kreditoren im Bankgeschäft 1 015 650,54 „		5 515 650,54 „
Lombards, Verflichtungen aus Hypothekengeschäften 2c.		11 286 079,28 „
		399 059 388,30 Mk.

Deutsche Grundschuld-Bank.

Bilanz per 31. Oktober 1900.

Aktiva.

Kassakonto		158 971,17 Mk.
Effektenkonto:		
abgest. 3½ % Preuß. Konsols 539 005,— Mk.		
div. andere verloste Effekten 1 137,65 „		540 142,65 „
Wechselkonto		50 321,45 „
Aktienkonto:		
1 747 800 Mk. Preuß. Hypothekenbankaktien plus Zinsen à 52,75 Kurs v. 31. Okt. 1900		980 224,50 „
2 000 000 Mk. Aktien der Aktiengesellschaft für Grundbesitz u. Hypothekenverkehr plus Zinsen		2 066 666,70 „
Kontokorrentkonto:		
Aktiengesellschaft für Grundbesitz u. Hypothekenverkehr 1 740 894,85 Mk.		
Zinsen . . . . . 50 000,— „		1 690 894,85 „
Neue Berliner Bau-Gesellschaft		511 546,06 „
Davon inzwischen 405 909,50 Mk. durch Hypothek gedeckt.		
Märkischer Immobilien-Verein		73 500,95 „
Preußische Hypotheken-Aktien-Bank		466 443,29 „
Diverse (Pfandbriefverkäufe)		1 090 332,55 „
Mobilienkonto		17 910,15 „
Pfandbriefanfertigungskonto		35 879,55 „
Pfandbriefstempelkonto		89 162,40 „
Kostenkonto der Darlehnsschulden		27 397,44 „
Hypothekenkonto		99 749 922,67 „
	Übertrag:	107 549 316,78 Mk.

Digitized by Google

	Übertrag:	107 549 316,78 Mk.
Hypothekenschuldnerkonto:		
rückständige Zinsen . . .	179 052,93 Mk.	
Zinsen für Okt., pränum. .	58 104,14 „	
Zinsen für Okt. der part. postn. zahlbaren Zinsen.	312 862,25 „	550 019,32 „
Grundstückskonto		1 595 932,53 „
Grundstücksertragskonto		30 662,96 „
Verlust		247 509,39 „
		109 973 440,58 Mk.

Passiva:

Aktienkapitalkonto	10 000 000,— Mk.
Einzulösende Dividendenscheine	64 255,— „
Pfandbriefkonto	95 095 300,— „
Pfandbriefcouponskonto	1 135 921,— „
Hypothekenzinsenreservekonto	153 386,07 „
Hypothekenerwerbungskonto	732 154,41 „
Amortisationskonto	52 859,— „
Hypothekengläubigerkonto	1 290 000,— „
Hypothekenkontokorrentkonto	709 279,78 „
Diverse Kreditores	740 295,32 „
	109 973 440,58 Mk.

Es wurde also hier bei der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank ein Verlust von 1,8 Millionen Mark und bei der Deutschen Grundschuldbank ein solcher von ¼ Million Mark angegeben. Das Resultat der Prüfung der staatlichen Kommission lag damals noch nicht vor, und die Hypotheken waren mit ihrem seitherigen Wert in die Bilanz eingestellt. Der Pfandbriefumlauf zeigte bei der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank gegenüber dem Stand vom 30. September 1900 eine Verminderung um 7 ¾ Millionen Mark; bei der Grundschuld-Bank verringerte sich in der gleichen Zeit der Obligationenumlauf nur um 1 Million Mark. Eine Bilanz der Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr war auch diesmal nicht mitgeteilt. Die beiden in den Vorstand delegierten Aufsichtsratsmitglieder fügten den Bilanzen die Bemerkung hinzu, daß sie nicht klar ersehen könnten, ob bei der Deutschen Grundschuld-Bank die Hypotheken zur Pfandbriefdeckung ausreichten.

Digitized by Google

Am 26. November fanden die von der Aufsichtsbehörde einberufenen Versammlungen der Pfandbriefgläubiger der beiden Banken statt.

In der Versammlung der Pfandbriefinhaber der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank wählte man die Deutsche Treuhand-Gesellschaft zur Vertreterin der Pfandbriefgläubiger; ihr Mandat wurde dahin präzisiert, daß sie — abgesehen von den ihr nach dem Schuldverschreibungsgesetz zustehenden Befugnissen — den weiteren Geschäftsgang der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank ständig im Auge behalten und mit dem Treuhänder und der Aufsichtsbehörde Fühlung nehmen solle, besonders auch hinsichtlich der Frage einer Gefährdung der Pfandbriefgläubiger und der Sicherstellung ihrer Rechte, eventuell auch durch Verfolgung von Regreßansprüchen; binnen drei Monaten solle sie die Berufung einer neuen Gläubigerversammlung veranlassen und dieser über ihre Tätigkeit Bericht erstatten. Ein aus fünf Personen bestehender Ausschuß wurde der Vertretung zur Seite gestellt, an dessen Beschlüsse sie gebunden sein sollte. Trotz lebhaften Drängens der zahlreich erschienenen Pfandbriefbesitzer wurde über das bisherige Ergebnis der Revision der Deckungshypotheken keine Mitteilung seitens der Aufsichtsbehörde gemacht, weil bis jetzt erst ein geringer Teil der Hypotheken hätte geprüft werden können.

Zum 28. November 1900 war eine Generalversammlung der Preußenbank einberufen worden. In ihr wurde ein Bericht der beiden Aufsichtsratsmitglieder, die in die Direktion der beiden Banken delegiert worden waren, bekannt gegeben, aus dem Folgendes hervorzuheben ist: Die schwierige finanzielle Situation war besonders dadurch veranlaßt worden, daß die Betriebsmittel der beiden Banken von den Direktoren durch Vorschüsse an die Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr und durch die Aufnahme von Aktien in Anspruch genommen wurden; diese beiden Maßnahmen waren dem Aufsichtsrate nicht mitgeteilt worden; überhaupt war der Aufsichtsrat von der Direktion nicht unterrichtet und sogar getäuscht worden; er war deshalb auch von der eingetretenen Krisis ebenso wie die Außenstehenden überrascht worden; einen Einblick in die Verhältnisse der Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr hatte er überhaupt nicht gehabt. Die beiden Hypothekenbanken besaßen den größten Teil des Aktienkapitals der Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr. Aktien bezw. Geschäftsanteile der anderen Tochtergesellschaften waren aber nicht in ihrem Besitz.

Digitized by Google

Die engen Beziehungen zu den Nebengesellschaften waren für die beiden Hypothekenbanken schädlich gewesen. Die Lösung dieser Beziehungen war deshalb, und auch weil sie mit Gefahren verbunden und statutenwidrig waren, vom Aufsichtsrat der beiden Banken beschlossen worden, auch die Liquidation der Nebengesellschaften wurde angestrebt. Die Aktien der Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr waren mit 100% in die Bilanzen der beiden Hypothekenbanken per 31. Oktober 1900 eingestellt worden; die Forderungen der beiden Banken an jene Gesellschaft wurden deshalb auch als vollwertig betrachtet. Unter den Debitoren der Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr war die Kreditgesellschaft für Industrie und Grundbesitz am wichtigsten, der die Verwaltung einer Anzahl teils von der Firma Anhalt & Wagener Nachf. stammender (16 Millionen Mark), teils zum sogenannten Petzold-Konzern gehöriger (14 Millionen Mark) industrieller Unternehmungen übertragen war.

Die Generalversammlung beschloß die Einsetzung einer aus sechs Mitgliedern bestehenden Revisionskommission, welche die Aktiven und Passiven der Gesellschaft und die Regreßfrage prüfen, Vorschläge für eine Rekonstruktion machen und in einer in drei Monaten anzuberaumenden Generalversammlung Bericht erstatten sollte. Die Direktion wurde beauftragt, der Vertreterin der Pfandbriefgläubiger (der Deutschen Treuhand-Gesellschaft) Einsicht in die Bücher und Akten der Bank und der Tochtergesellschaften und alle erforderliche Auskunft zu gewähren.

In der auf den 26. November einberufenen Versammlung der Realobligationäre der Deutschen Grundschuld-Bank wurde diesen noch keine Aufklärung über die Lage der Bank gegeben. Die Aufsichtsbehörde teilte ihnen nur mit, daß das Resultat der durch den Bankinspektor gemeinsam mit mehreren Sachverständigen vorgenommenen Prüfung der Deckungshypotheken zwar schon vorliege, es könne aber noch nicht mitgeteilt werden, da vorher die Verwaltung sich dazu äußern müsse. Die Realobligationäre wählten zu ihrer Vertretung drei Personen und stellten diesen einen fünfgliedrigen Ausschuß zur Seite, ferner beschlossen sie, daß binnen drei Monaten eine neue Versammlung einberufen werden sollte.

Eine Generalversammlung der Aktionäre der Deutschen Grundschuld-Bank fand am 28. November 1900 statt. In ihr wurde der schon in der Generalversammlung der Preußischen

Digitized by Google

Hypotheken-Aktien-Bank erstattete gemeinsame Bericht der beiden in die Direktion der beiden Hypothekenbanken delegierten Aufsichtsratsmitglieder nochmals mitgeteilt. Es wurde eine aus sechs Mitgliedern bestehende Kommission zur Prüfung der Verhältnisse der Bank gewählt und die Direktion angewiesen, der Vertretung der Realobligationäre Auskunft und Einsicht in die Bücher zu gewähren.

Am 4. Dezember 1900 erhielten die Realobligationäre der Deutschen Grundschuld-Bank den ersten näheren Aufschluß über den Wert der zu ihrer Sicherheit dienenden Deckungshypotheken durch Veröffentlichung des Prüfungsergebnisses der von der Aufsichtsbehörde eingesetzten Revisionskommission. Das Resultat war ein trauriges: die Forderungen der Obligationäre konnten nur in sehr beschränktem Maße durch die zu ihrer Sicherheit dienenden Hypotheken als gedeckt angesehen werden. Für die Beleihungen kamen 663 Grundstücke in Betracht, die von der Grundschuld-Bank mit rund 98 1/2 Millionen Mark beliehen waren; hiervon waren nur 70 Grundstücke mit einer Darlehenssumme von 22,4 Millionen Mark von der Bank erststellig beliehen. Den nicht erststelligen Beleihungen gingen nicht weniger als 136,7 Millionen Mark Eintragungen vor. Von den 98 1/2 Millionen Mark Beleihungen waren nur 53,6 Millionen Mark zur Pfandbriefdeckung geeignet oder wenigstens durch den Grundstückswert gerechtfertigt. Annähernd 300 von den sämtlichen beliehenen Grundstücken gehörten dem Spielhagen-Konzern an, sie waren von der Deutschen Grundschuld-Bank mit 61,3 Millionen Mark beliehen, d. h. annähernd zwei Drittel aller Beleihungen betrafen Grundstücke des Konzerns. Die Verteilung auf die einzelnen Gesellschaften zeigt die folgende Übersicht:

	Zahl der beliehenen Grundstücke	Höhe der Beleihungen
Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr	107	32,58 Mill. Mk.
Neue Berliner Bau-Gesellschaft	106	16,84 „ „
Märkischer Immobilien-Verein	44	7,24 „ „
Grunderwerbsgesellschaft	19	1,09 „ „
Kreditgesellschaft für Industrie und Grundbesitz	4	0,55 „ „
Anhalt & Wagener Nachf.	7	1,14 „ „
Petzold & Co., Maschinenfabrik	7	1,87 „ „
	294	61,31 Mill. Mk.

Digitized by Google

Angesichts dieses Zustandes war es nicht erstaunlich, daß die Grundschuld-Bank die am 1. Januar 1901 fälligen Zinsen auf ihre Realobligationen nicht zahlen konnte. Die notwendige Folge dieser Zahlungsunfähigkeit wäre aber gemäß § 240 H.G.B. die Anmeldung des Konkurses gewesen. Um diesen zu vermeiden, wurde die Einberufung einer Versammlung der Realobligationäre zum Zwecke der Bewilligung der Zinsenstundung beschlossen. Die Handhabe hierzu bot das am 1. Januar 1900 in Kraft getretene Schuldverschreibungsgesetz, das bei der Hypothekenbankkrisis sein erstes Anwendungsgebiet fand und sich, wie wir noch sehen werden, im allgemeinen bewährte.

Zur Orientierung über dieses Gesetz sei hier nur folgendes mitgeteilt: Im Anschluß an die Vorschriften des Hypothekenbankgesetzes über die Hypothekenbanken war es erforderlich, auch die Rechte der Besitzer von Pfandbriefen dieser Hypothekenbanken gesetzlich festzulegen und besonders auch Bestimmungen über die Organisation der Pfandbriefbesitzer zur Wahrnehmung ihrer Interessen zu erlassen. Man entschloß sich, diese Regelung nicht auf die Pfandbriefe der Hypothekenbanken zu beschränken, sondern auf im Inland ausgegebene Schuldverschreibungen aller Art auszudehnen (deren gesamter Nominalbetrag wenigstens 300 000 Mk. ist). Das wichtigste Gebiet, auf welchem das Schuldverschreibungsgesetz in den Zeiten der vergangenen Krisis Anwendung fand, waren aber jedenfalls die Hypothekenbanken; weiter ist es dann noch bei den Obligationen der in Schwierigkeiten geratenen Allgemeinen Deutschen Kleinbahn-Gesellschaft in Anwendung gekommen und bei Schuldverschreibungen einiger industrieller Gesellschaften.

Das Schuldverschreibungsgesetz ermöglicht es, daß eine Versammlung von Inhabern von Schuldverschreibungen zur Wahrung ihrer gemeinsamen Interessen mit Stimmenmehrheit Beschlüsse faßt, die für alle Schuldverschreibungen bindend sind. Insbesondere kann zur Abwendung der Zahlungseinstellung oder des Konkurses der Gesellschaft durch einen solchen Beschluß, bindend für alle Schuldverschreibungen, eine Zinsenstundung oder ein Zinsenverzicht ausgesprochen werden. Für diese Beschlußfassung sind bestimmte Majoritäten vorgesehen nach zwei Richtungen: zunächst muß die Mehrheit, die sich für die Stundung oder den Verzicht ausspricht, drei Viertel der abgegebenen Stimmen betragen, und ferner muß sie mindestens die Hälfte des Nennwerts der im Umlauf befindlichen Schuldverschreibungen erreichen (ist dieser Nennwert weniger als 16 Millionen Mark, so ist noch eine größere

Digitized by Google

Quote als die Hälfte desselben erforderlich). Weiter ist zu beachten, daß jede einzelne Beschlußfassung immer nur solche Schuldverschreibungen zusammenfassen darf, die ihren Inhabern gleiche Rechte gewähren. Nach der Auslegung, die diese Vorschrift gefunden, bedingen aber zum Beispiel verschiedene Rückzahlungstermine verschiedene Rechte; die Folge hiervon war, daß bei allen Beschlüssen, die während der Hypothekenbankkrisis von den Pfandbriefinhabern zu fassen waren, stets getrennte Abstimmung für die verschiedenen Pfandbrieferien, wobei für jede dieser die vorgeschriebene Majorität vorhanden sein mußte, erforderlich war. — Eine weitere wichtige Vorschrift des Schuldverschreibungsgesetzes betrifft die Wahl von Vertretern zur Wahrnehmung der Rechte der Besitzer von Schuldverschreibungen. Sie sind insbesondere notwendig für die Ausführung der von den Gläubigern gefaßten Beschlüsse und um sonstige Maßnahmen im Interesse der Gläubiger zu treffen, zu deren Durchführung anderenfalls die jedesmalige Berufung und Beschlußfassung der Gläubigerversammlung notwendig wäre; im Einzelfalle sind die Befugnisse des Vertreters durch die Gläubigerversammlung festzusetzen. — Hervorzuheben ist dann noch die negative Vorschrift des Gesetzes, daß die Versammlung der Gläubiger auf Kapitalansprüche durch Majoritätsbeschluß nicht verzichten darf. Hierdurch ist es unmöglich gemacht, in der Gläubigerversammlung einen teilweisen Kapitalverzicht, auch wenn er zur Vermeidung des Konkurses und großer Verluste der Gläubiger erforderlich ist, zu beschließen; in diesem Falle versagt also die vom Gesetz vorgesehene Organisation und es bleibt nichts anderes übrig, als die Gläubiger enger zusammenzufassen und eine besondere Gläubigervereinigung zu gründen, die nach ihrem Statut einen solchen Beschluß fassen kann, oder aber einem jeden einzelnen Gläubiger die Entscheidung über einen solchen Entschluß durch ausdrückliche Erklärung vorzubehalten. Den ersteren Weg hat man, wie wir noch sehen werden, bei der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank durch Gründung einer Schutzvereinigung beschritten. Der zweite Modus kam bei der Pommerschen Hypotheken-Aktien-Bank zur Anwendung. Das gewünschte Ziel wurde in beiden Fällen auch erreicht. Natürlich wäre dies mit viel weniger Mühe und Kosten zu erzielen gewesen, wenn die gesetzliche Organisation auch für diesen Fall zu benutzen gewesen wäre.

Die Enthüllungen über die wirkliche Lage der Grundschuld-Bank folgten nun rasch aufeinander. Daß die Verhältnisse bei der Deutschen Grundschuld-Bank ungünstiger lagen als bei der Preußischen Hypotheken-

Digitized by Google

Aktien-Bank, nahm man ja allerdings schon seit einiger Zeit an; denn man wußte, daß die Grundschuld-Bank hauptsächlich gegründet war, um der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank ihre zweitstelligen Beleihungen und zweifelhaften Werte abzunehmen. An eine solche Mißwirtschaft, wie sie sich aber nun offenbarte, hatte niemand gedacht. — Mitte Dezember 1900 mußte die Vertretung der Realobligationäre weitere ungünstige Mitteilungen machen: die in der Bilanz per 31. Oktober 1900 aufgeführten Effekten waren größtenteils nicht vorhanden; in den letzten 1½ Jahren waren ca. 41 Millionen Mark meist erststellige Hypotheken aus dem Hypothekenbestand der Bank herausgegangen und durch minderwertige Hypotheken ersetzt worden. Die Zinsen der auf den Grundbesitz der Tochtergesellschaften eingetragenen Hypotheken waren nicht durch Zahlung, sondern nur durch Belastung in den Büchern beglichen worden; in Wirklichkeit sind im Jahr 1900 bei einem Hypothekenzinsensoll von 4,48 Millionen Mark bis jetzt (d. h. abgesehen von den für das vierte Quartal postnumerando zu zahlenden Hypothekenzinsen von 0,9 Millionen Mark, aber unter Hinzurechnung von nachträglich eingegangenen Hypothekenzinsen aus 1899) nur 1,46 Millionen Mark bar eingegangen. — Einige Tage später erschien der Bericht der Vertreter und des Ausschusses der Realobligationäre. Er wies einleitend darauf hin, daß man noch zu keinem abschließenden Urteil hätte gelangen können, einmal wegen der Kürze der Zeit, dann aber auch wegen des schlechten Zustandes der Bücher; das definitive Resultat könnte deswegen noch etwas schlechter oder auch etwas besser sein, aber so viel stünde fest, daß die Bank durch eine in Deutschland wohl noch nie dagewesene Geschäftsführung zu Grunde gerichtet worden wäre. Es waren unter dem Deckmantel von Hypothekeninstituten ungeheure Terrain- und Grundstücksspekulationen unternommen worden. Um sie durchzuführen, waren sechs Tochtergesellschaften gegründet. Transaktionen von vielen Millionen hatte man ohne jede geschäftliche Grundlage vorgenommen. Um sich die Herrschaft in den Generalversammlungen zu sichern, hatten die Banken gegenseitig ihre Aktien angekauft. Durch diese Effektenanschaffungen allein waren im Spielhagen-Konzern 24½ Millionen Mark festgelegt; ferner war bei Anhalt & Wagener Nachf. ein Engagement von ca. 14 Millionen Mark und bei der Maschinenfabrik Petzold & Co. ein solches von 13½ Millionen Mark (abgesehen von den Hypotheken) vorhanden. Es waren demnach insgesamt nicht weniger als 52 Millionen Mark festgelegt, denen an Aktienkapital und Reserven im ganzen nur

Digitized by Google

36 Millionen Mark gegenüberstanden. Die Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr hatte seit 17 Jahren die Hypothekenzinsen fast niemals in bar bezahlt, deshalb bestand auch seit vielen Jahren eine große Differenz zwischen den in bar wirklich eingegangenen Hypothekenzinsen und den von der Deutschen Grundschuld-Bank tatsächlich gezahlten Pfandbriefzinsen, und diese Differenz hatte sich durch die Auszahlung von Dividenden und Tantiemen natürlich noch vergrößert. Der Verfall der beiden Banken mußte deshalb in seinen Anfängen auf viele Jahre zurückreichen. Der riesige Rückgang seit den letzten $1^1/_2$ Jahren hatte noch nicht völlig aufgeklärt werden können; in dieser Hinsicht wurde allerdings festgestellt, daß in der angegebenen Zeit von dem Bestand an Deckungshypotheken der Deutschen Grundschuld-Bank nicht weniger als zwei Fünftel, meist wertvolle Hypotheken an die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank und deren Tochtergesellschaften übergegangen waren, im Tausch gegen schlechtere Hypotheken.

Das Verhältnis zwischen Deckungshypotheken und Realobligationen hatte die Vertretung nicht feststellen können. Der Bestand an Deckungshypotheken war zwar auf 96 Millionen Mark ermittelt worden; es war aber inzwischen der Rechtsbestand von etwa 1 Million Mark Hypotheken bestritten. Der Umlauf an Realobligationen stand auch nicht fest, weil man nicht wußte, ob die der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank und der Firma Anhalt & Wagener Nachf. leihweise übergebenen Realobligationen wieder zu erlangen sind.

Bezüglich des Werts der Hypotheken der Deutschen Grundschuld-Bank wurde ermittelt, daß von dem gesamten Hypothekenbestand bei ruhiger Abwicklung 60 Millionen Mark als eingangsfähig anzusehen seien.

Eine Bilanz konnte noch nicht aufgestellt werden, da viele Hypothekentransaktionen ohne jede Buchung vorgenommen worden waren und es auch nicht möglich war, die Konten, die die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank und ihre Tochtergesellschaften betrafen, richtig zu stellen. So war z. B. die Neue Berliner Bau-Gesellschaft am 31. Dezember 1899 für 4,6 Millionen Mark Aktien der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank mit dem Betrag von 6,2 Millionen Mark belastet, ohne daß ihr die Deutsche Grundschuld-Bank auch nur eine Mitteilung hiervon gemacht hatte; die Neue Berliner Bau-Gesellschaft hat diese Buchung auch nicht anerkannt. Ende 1899 hatte dieselbe Gesellschaft $9^3/_4$ Millionen Mark auf ihren Grundbesitz eingetragene, nach Ansicht der

Digitized by Google

Revisionskommission wertlose Hypotheken, ohne daß sie eine Valuta hierfür erhalten hatte, der Deutschen Grundschuld-Bank übergeben, die sie als Deckungshypotheken benutzte. Erst später war der Bau-Gesellschaft mitgeteilt worden, daß sie als Gegenwert für die Hypotheken Aktien der Kasseler Trebertrocknungs-Gesellschaft erhalten sollte. Als charakteristisch für die Mißwirtschaft sei noch erwähnt, daß an Stelle der Effekten, die nach der Bilanz per 31. Oktober 1900 hätten vorhanden sein müssen, bloße Quittungen der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank über den leihweisen Empfang der betreffenden Effekten-posten vorlagen; diese Quittungen stammten teilweise noch aus dem Jahre 1899. Bei der Prüfung der Hypothekendokumente hatte man gefunden, daß viele Hypotheken, die sich schon seit Jahren im Gewahrsam des Pfandhalters befanden, nicht im Grundbuch auf den Namen der Bank umgeschrieben waren, so daß möglicherweise ein Teil davon inzwischen bei Zwangsversteigerungen ausgefallen und deshalb wertlos geworden war.

Diese Mißwirtschaft war nach Ansicht der Vertretung nur ermöglicht und der Verfall der Bank so lange verschleiert worden, einmal durch die in dem Spielhagen-Konzern herrschende weitgehende Personalunion, infolge deren bei sehr vielen Geschäften in Wirklichkeit dieselben Personen mit sich selbst kontrahierten, und ferner durch die Tatsache, daß für alles, was in dem Konzern geschah, tatsächlich nur eine einzige Stelle ausschlaggebend war, in deren Hand sich alle Fäden vereinigten.

Der Bericht der Vertretung erwähnt schließlich noch, daß es trotz mannigfacher Anstrengungen nicht gelungen sei, eine Schutzvereinigung der Besitzer von Realobligationen zu bilden.

Für die Pfandbriefinhaber der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank wurde Mitte Dezember 1900 eine solche Schutzvereinigung von den großen Berliner Banken und Bankfirmen unter Führung der Deutschen Bank geschaffen. Der Zweck der Vereinigung sollte, wie schon ihr Name sagte, der Schutz der Interessen der Pfandbriefgläubiger und die Geltendmachung ihrer Rechte sein. Wer Mitglied der Vereinigung werden wollte, mußte seine Pfandbriefe mit einer schriftlichen Erklärung bei einer der bekannt gemachten Bankstellen hinterlegen und erhielt dagegen für jeden Pfandbrief ein auf den Inhaber lautendes Zertifikat. Die Verwaltung und Vertretung der Vereinigung erfolgte durch den Vorstand; derselbe sollte ermächtigt

Digitized by Google

sein, für gemeinschaftliche Rechnung der Zertifikatinhaber alle Rechte auszuüben, die das Gesetz den Gläubigern einer Person oder Gesellschaft einräumt. Außerdem wurden ihm noch ausdrücklich die folgenden Befugnisse zugestanden: im Interesse der Mitglieder der Vereinigung liegende Verträge und Geschäfte abzuschließen, für gemeinschaftliche Rechnung der Zertifikatinhaber den am kommenden 1. Januar bezw. 1. April 1901 fälligen Pfandbriefcoupon seinen Mitgliedern vorzuschießen, die Pfandbriefinhaber in einem eventuellen Konkurs der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank zu vertreten, an Versteigerungen des Eigentums der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank teilzunehmen, dasselbe ganz oder teilweise zu erwerben, Vergleiche abzuschließen, auch Maßnahmen zu treffen, die eine Aufgabe oder Beschränkung von Rechten der Pfandbriefinhaber einschließen oder die Substituierung eines neuen Schuldners an Stelle der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank bezwecken. — Wir sehen, es waren alle Möglichkeiten, welche die weitere Krisis und die Ordnung der Verhältnisse mit sich bringen konnten, berücksichtigt. Der Generalversammlung der Zertifikatinhaber wurde insbesondere das Recht vorbehalten, bindend für alle Mitglieder der Vereinigung über alle Maßnahmen zu beschließen, welche einen Verzicht auf Rechte der Mitglieder aus den hinterlegten Pfandbriefen einschließen. — In den Generalversammlungen besaß jedes Zertifikat für je 50 Mark Pfandbriefkapital eine Stimme. Die Mitglieder der Vereinigung waren verpflichtet, sämtliche zur Durchführung der vom Vorstand oder der Generalversammlung beschlossenen Maßnahmen erforderlichen Erklärungen und Formalitäten zu vollziehen. Die Auflösung der Vereinigung sollte nur durch Beschluß einer Generalversammlung, in welcher mindestens die Hälfte des Betrags der ausgegebenen Zertifikate vertreten war, und nur mit drei Viertel Majorität des vertretenen Kapitals erfolgen können. War die erforderliche Vertretung nicht vorhanden, so konnte in einer zweiten Versammlung ohne Rücksicht auf den vertretenen Betrag die Beschlußfassung mit drei Viertel Majorität erfolgen. Um die jederzeitige Verwertbarkeit der Zertifikate zu ermöglichen, sollte ihre Zulassung zum Börsenhandel und ihre Notiz an der Börse herbeigeführt werden. Die Sekretariatsgeschäfte der Vereinigung wurden der Deutschen Treuhand-Gesellschaft übertragen.

Die Gründung dieser Vereinigung durch die Berliner Banken und großen Privatbankiers, deren Direktoren bezw. Firmeninhaber in den Vorstand der Vereinigung eintraten, übte naturgemäß eine be-

Digitized by Google

ruhigende Wirkung auf den Pfandbriefmarkt im allgemeinen aus. Von größerer Bedeutung war sie aber selbstverständlich für die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank und deren Pfandbriefe selbst, zunächst schon durch ihre moralische Wirkung; ferner aber muß man auch beachten, daß der Umlauf an diesen Pfandbriefen nach dem Status per 31. Oktober 1900 nicht weniger als 352 Millionen Mark war. Eine solche riesige Summe zu für alle einzelnen Pfandbriefserien beschlußfähigen Versammlungen vereinigen zu können, erschien äußerst zweifelhaft. Durch die Vereinigung wurde es nun aber möglich, diese ungeheure, überall hin zerstreute Kapitalmasse nach und nach zu sammeln, um die für die Beschlüsse in den Versammlungen der Pfandbriefgläubiger nach dem Schuldverschreibungsgesetz notwendigen Majoritäten zu erlangen. Ein weiterer wichtiger Punkt ist auch, daß die Generalversammlung der Schutzvereinigung durch Majoritätsbeschluß im Interesse einer Rekonstruktion der Bank für alle der Vereinigung angehörenden Pfandbriefe einen teilweisen Kapitalverzicht aussprechen konnte. Ein solcher Beschluß ist der gemäß dem Schuldverschreibungsgesetz einberufenen Versammlung der Pfandbriefinhaber, mag die Majorität für den Kapitalverzicht auch noch so groß sein, wie wir gesehen haben, ausdrücklich untersagt. Für den Fall, daß im Interesse der Gläubiger die Erhaltung und Sanierung einer Gesellschaft in der Form durchgeführt werden soll, daß die Gläubiger den Betrieb fortführen und für einen Teil ihrer Forderungen eine Aktienbeteiligung an der Gesellschaft übernehmen, versagt also das Gesetz, und diese Lücke konnte durch die Schutzvereinigung ausgefüllt werden. Ist eine solche Vereinigung der Gläubiger nicht vorhanden, so ist ein Kapitalverzicht nur in der Form möglich, daß der einzelne Pfandbriefgläubiger für seinen Pfandbriefbesitz eine ausdrückliche Erklärung über die Annahme eines derartigen Vorschlags abgibt, und dieser Weg ist bei der Rekonstruktion der Pommerschen Hypotheken-Aktien-Bank beschritten worden. Die Schutzvereinigung erblickte ihre nächste Aufgabe darin, den drohenden Konkurs der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank zu vermeiden, denn wie wir gleich sehen werden, konnte die Bank den nächsten fälligen Zinsschein nicht zahlen, und hätte deshalb den Konkurs anmelden müssen, wenn die Pfandbriefinhaber nicht rechtzeitig Stundungsbeschlüsse faßten. Da es zweifelhaft war, ob diese Beschlüsse rechtzeitig zu stande kamen, erklärte sich die Schutzvereinigung bereit, den Zinsschein vorschußweise zu bezahlen. Ferner war die Schutz-

Digitized by Google

vereinigung bestrebt, der Verschleuderung von Hypotheken entgegenzutreten; zu diesem Zweck löste sie große Lombards ein und vermittelte die Stundung sonstiger Vorschüsse.

Die Prüfungsergebnisse bei der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank wurden in den letzten Tagen des Dezembers 1900 bekannt. Damals veröffentlichten die Vertretung der Pfandbriefinhaber und die Vertrauenskommission der Aktionäre der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank ihre Revisionsberichte; diese enthielten ebenso wie die bei der Deutschen Grundschuld-Bank kurz vorher veröffentlichten Revisionsergebnisse noch nicht ein abschließendes Urteil, sondern nur die vorläufigen und noch unvollständigen Ermittlungen. Sie wollten vor allem ein Bild von der momentanen Lage der Bank geben, damit die Pfandbriefinhaber über die zur vorläufigen Sicherung der Bank notwendigen Schritte eine Entscheidung treffen konnten. Diese zu treffenden Maßnahmen mußten wie bei der Deutschen Grundschuld-Bank in dem Beschluß bestehen, die demnächst fälligen Pfandbriefzinsen zu stunden und dadurch den infolge der Zahlungsunfähigkeit sonst eintretenden Konkurs zu vermeiden; um diesen Beschluß zu fassen, wurde eine Versammlung der Pfandbriefinhaber der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank auf den 30. Dezember 1900 einberufen.

Der von der Deutschen Treuhand als Vertreterin der Pfandbriefinhaber erstattete Bericht stellte nämlich fest, daß, ebenso wie bei der Grundschuld-Bank, ein großer Teil der Hypothekenzinsen schon seit Jahren nicht in bar eingegangen war, sondern (besonders bei den im Besitz der Tochtergesellschaften befindlichen Grundstücken) nur im Wege der Belastung (im Jahre 1899 12,71 Millionen Mark in bar und 1,72 Millionen Mark durch Belastung). Es gingen deshalb auch im vierten Quartal 1900 nicht genügend Barmittel ein, um den Januarzinsschein zahlen zu können. Die Vertretung empfahl deshalb den Pfandbriefgläubigern die Zinsenstundung für den nächsten fälligen Coupon (per 2. Januar und 1. April 1901), zumal eine Bevorzugung von Chirographargläubigern während der Zeit der Zinsenstundung nicht zu befürchten war. Die von der Deutschen Grundschuld-Bank gegen die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank in dem Bericht der Vertretung der Realobligationäre geltend gemachten Ansprüche stellten sich als nicht gerechtfertigt heraus; zum mindesten war der Sachverhalt noch nicht geklärt. Den Ansprüchen der Deutschen Grundschuld-Bank standen andere Ansprüche gegenüber; die Grundschuld-Bank hatte die jetzt von ihr reklamierten Hypotheken in durchaus legaler Weise

Digitized by Google

an die Preußenbank zediert. Hiervon abgesehen waren nur etwa 700 000 Mk. Buchschulden vorhanden, von denen aber nur 60 000 Mk. schon zur Zeit in Betracht kamen. Ferner waren noch Lombards in Höhe von 9,36 Millionen Mark vorhanden, die aber reichlich überdeckt waren, und dann kamen noch die rund 1,8 Millionen Mark Einzahlungen auf die 2 Millionen Mark gezeichneten jungen Aktien in Betracht, deren Zeichnung hinfällig wurde, wenn die Kapitalerhöhung nicht bis zum 15. April 1901 eingetragen war (im Herbst 1899 hatte die Generalversammlung der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank eine Kapitalerhöhung um 9 Millionen Mark beschlossen, die aber von der Regierung nur in Höhe von 5 Millionen Mark genehmigt worden ist; die jungen Aktien wurden den Aktionären zu 118 % angeboten, hiervon waren 68 % bereits eingezahlt, während die beiden restlichen Einzahlungen von je 25 % am 15. Januar und 15. April 1901 zu leisten waren).

Was das Verhältnis zwischen Deckungshypotheken und Pfandbriefumlauf betrifft, so war am 15. Dezember 1900 der Pfandbriefumlauf um 7,26 Millionen Mark größer als der Nominalbetrag der Deckungshypotheken. Dies kam daher, daß auf Grund der Vorschrift des Reichshypothekenbank-Gesetzes, laut welcher der Treuhänder Hypotheken, die zum vorübergehenden Gebrauch benötigt werden, der Bankverwaltung ohne andere Deckung aus seinem Tresor aushändigen muß, nicht weniger als 26½ Millionen Mark Hypotheken dem Treuhänder abverlangt worden waren. Von diesen Hypotheken hatte der Vorstand 7,6 Millionen Mark an Dritte zediert bezw. lombardiert, ohne die Valuta hiervon an den Treuhänder abzuliefern; die übrigen Hypotheken waren zu einem legalen Zweck aus dem Tresor genommen worden. Es bestand also eine Pfandbriefunterdeckung von 7¼ Millionen Mark.

Der Wert der Unterlagen erwies sich bedeutend besser als bei der Deutschen Grundschuld-Bank, so daß das Pfandbriefkapital bis auf einen mäßigen Betrag als intakt erschien. Es waren nämlich nach dem bisherigen Prüfungsergebnis der staatlichen Kommission, das sich bereits auf die weitaus meisten Darlehen der Bank erstreckte, von 1763 Beleihungen mit einem Darlehensbetrag von 263 Millionen 241 Millionen Mark zur Pfandbriefunterlage geeignet, d. h. derart beschaffen, daß ein Verlust daraus nicht zu befürchten war, während die restlichen 22 Millionen Mark auch nicht als wertlos anzusehen waren, vielmehr bei langsamer Abwicklung teilweise einbringlich erschienen. Von den 1763 Beleihungen waren nur 106, bei denen die Vor-

Digitized by Google

eintragungen 18½ Millionen Mark betrugen, nicht erststellig. Dieses Resultat stand im wesentlichen im Einklang mit dem bisherigen teilweisen Prüfungsergebnis der Vertretung, die ihrerseits noch eine genauere Prüfung der Deckungshypotheken vornehmen ließ.

Der Bericht der Aktionärkommission der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank gab hauptsächlich über die Geschäftsführung bei dieser Bank Auskunft.

Die Kommission erblickte nach ihren Ermittlungen die Ursache der Katastrophe der Preußenbank in dem Umstand, daß die Bank in Verbindung mit Untergesellschaften gearbeitet hatte, die nur zu dem Zweck errichtet sein konnten, Geschäfte zu betreiben, die den statutarischen Aufgaben der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank und ihrem Charakter als Pfandbriefinstitut zuwiderliefen. Diese enge Verquickung mit den Tochtergesellschaften zeigte sich z. B. darin, daß die Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr der Preußenbank 19 Millionen Mark schuldete, während sie selbst Gläubigerin der Kreditgesellschaft für Industrie und Grundbesitz und ebenso der Neuen Berliner Bau-Gesellschaft mit über 3 Millionen Mark war; die Grundstücke dieser drei Tochtergesellschaften waren regelmäßig von der Preußenbank zur ersten und von der Deutschen Grundschuld-Bank zur zweiten Stelle beliehen. Interessant war auch die Stellung der Kommanditgesellschaft Anhalt & Wagener Nachf. im Konzern, deren persönlich haftender Gesellschafter seit vielen Jahren Aufsichtsratsvorsitzender der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank, der Grundschuld-Bank und der Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr war. Jene Firma hatte von der Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr — d. h. im wesentlichen aus den Mitteln der Preußenbank — 3 Millionen Mark Kommanditkapital und 11½ Millionen Mark baren Vorschuß für ihre eigenen, meist erfolglosen Unternehmungen erhalten. Die Kontokorrentschuld war von Zeit zu Zeit, wenn sie zu einem hohen Betrag angewachsen war, durch Hingabe von zweifelhaften und wertlosen Objekten ausgeglichen worden. Die Lösung des Kommanditverhältnisses mit der Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr fand durch einen Vertrag wenige Tage vor den Ende 1900 stattgehabten Generalversammlungen der Banken statt; hierbei erhielt die Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr an Stelle von barem Geld wieder eine große Zahl zweifelhafter Objekte, die dabei zu ihrem vollen Nominalbetrag in Anrechnung gebracht wurden; es verblieb noch eine Forderung der

Digitized by Google

Aktiengesellschaft an den persönlich haftenden Gesellschafter in Höhe von 1,7 Millionen Mark, die dieser nach dem Vertrag zahlen sollte, sobald es seine Verhältnisse ohne Gefährdung seines Geschäfts gestatteten. Ein weiterer größerer Verlust ist dadurch entstanden, daß die Maschinenfabrik und Eisengießerei Petzold & Co., die inzwischen in Konkurs gegangen ist, wenigstens 11 Millionen Mark verschlungen hatte, von denen nur ein geringer Teil wieder zu erlangen war. Eine genaue Feststellung des Verhältnisses zu Anhalt & Wagener Nachf., der Grundschuld-Bank, der Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr und den anderen Tochtergesellschaften konnte noch nicht erzielt werden.

Infolge der vorstehenden und noch anderer Geschäfte war das Aktienkapital der Preußenbank nicht nur aufs äußerste gefährdet, sondern auch zu einem erheblichen Teile und zwar mindestens in Höhe des halben Kapitals verloren. Aus diesem Grunde wurde auch das Kuratorium der Preußenbank aufgefordert, einer zu diesem Zweck auf den 30. Januar 1901 einberufenen Generalversammlung die in § 240 H.G.B. vorgeschriebene Mitteilung über den Verlust des halben Aktienkapitals zu machen. Bezüglich des Regresses gegen die inzwischen abgesetzten und in Untersuchungshaft genommenen Direktoren Eduard Sanden, Heinrich Schmidt und Puchmüller wurde mitgeteilt, daß deren Vermögen zur Sicherstellung der Regreßansprüche verpfändet worden sei.

Die Kommission hatte auch eine Prüfung der von der Verwaltung veröffentlichten Bilanzen per ultimo 1896 bis 1899 und per 31. Oktober 1900 vorgenommen und gefunden, daß diese Bilanzen in wesentlichen Punkten falsch und verschleiert waren. Es waren in den Jahresbilanzen für 1896—1899 besonders die folgenden Punkte zu beanstanden:

1. Um das in so großem Umfang betriebene statutenwidrige Kontokorrentgeschäft zu verheimlichen, hatte man die Debitoren und Kreditoren nicht in ihrer wirklichen Höhe in die Bilanzen eingestellt, sondern willkürlich verringert; es war dies dadurch geschehen, daß man Debitoren in Höhe von vielen Millionen nicht unter die Aktiven eingestellt, von den Kreditoren Posten in derselben Höhe wie die zum Verschwinden gebrachten Debitoren in Abzug gebracht und nur die verbleibende Differenz in der Bilanz berücksichtigt hatte; so waren zum Beispiel in der Bilanz für das Jahr 1897 Debitoren und Kreditoren um über 28 Millionen Mark gekürzt worden. Ferner hatte man es durch fälschliche Ver-

Digitized by Google

buchung von Kreditoren auf andere Konten fertig gebracht, daß in der Bilanz per 31. Dezember 1899 die Kreditoren nur mit 3,37 Millionen Mark erschienen, während sie in Wirklichkeit 26,79 Millionen Mark, d. h. etwa das Achtfache der eingesetzten Summe betrugen.

2. Die in dem Besitz der Bank befindlichen Aktien der Grundschuld-Bank und der Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr mit einem ausmachenden Betrag von 8,4 Millionen Mark waren statt auf Effektenkonto auf Debitorenkonto gebucht worden, ebenso die 3 Millionen Mark (seit 1899 5 Millionen Mark) Anteile von Petzold & Co. G. m. b. H.; im Geschäftsbericht war erklärt worden, daß die eigenen Effekten sich aus Kundenpapieren und Pfandbriefen zusammensetzten.

3. Es waren Debitoren als Anlagen im Hypothekengeschäft gebucht worden.

Die Bilanzen für die Jahre 1897—1899 sind nach diesen Revisionsergebnissen später berichtigt worden; diese berichtigten Bilanzen wurden von einer zu diesem Zweck auf den 28. März 1901 einberufenen Generalversammlung genehmigt und hierdurch die Rückerstattung der zu Unrecht gezahlten Steuern ermöglicht.

In der oben mitgeteilten Bilanz per 31. Oktober 1900 war zu beanstanden, daß die mit 363,54 Millionen Mark ausgewiesenen Deckungshypotheken in Wirklichkeit weniger betrugen; denn in jener Summe waren enthalten: 0,96 Millionen Mark Hypotheken, die der Bank nicht mehr gehörten, sondern von ihr an Dritte zediert worden waren. Aus der Bilanz war auch nicht zu ersehen, daß 7,95 Millionen Mark eigene Pfandbriefe lombardiert worden waren, die wohl unter die Kreditoren oder Lombards, nicht aber unter den Pfandbriefumlauf eingestellt waren. Ferner waren noch 0,46 Millionen Mark Pfandbriefe als eigener Bestand der Bank in Ansatz zu bringen. Bei Berücksichtigung der vorstehenden Punkte ergab sich dann eine Unterdeckung der Pfandbriefe von 1,9 Millionen Mark.

Die Revisionsarbeiten der Kommission waren dadurch sehr erschwert worden, daß die Buchführung unübersichtlich und ungeordnet war, daß Buchungen besonders zur Zeit der Bilanzaufstellung gemacht wurden, deren Zweck nicht aufgeklärt werden konnte und daß vielfach Buchungen über bestimmte Geschäfte ganz fehlten.

Am 29. Dezember 1900 fand die zum Zweck der Bewilligung der Zinsenstundung einberufene Versammlung der Realobligationäre der Deutschen Grundschuld-Bank statt. Sie beschloß diese Zinsenstundung

Digitized by Google

bis auf weiteres unter der Bedingung, daß die Generalversammlung der Aktionäre die Liquidation der Gesellschaft beschließen würde. Nachdem man sich vergebens bemüht hatte, die Realobligationen zu einer Schutzvereinigung zum Zweck der Erhaltung und Reorganisation der Bank zusammenzufassen, blieb nichts anderes als die Liquidation übrig. Denn eine Reorganisation durch die Aktionäre war wegen der Höhe des Verlustes natürlich ausgeschlossen. Die Realobligationäre beauftragten ihre Vertretung zur Geltendmachung der Rechte der Gläubiger unter Ausschluß der Befugnis der einzelnen Gläubiger der Realobligationäre zur selbständigen Geltendmachung ihrer Rechte; denn ohne diese Einschränkung der Einzelrechte hätte die Konkursgefahr fortbestanden. Ferner erklärte die Versammlung die Vertretung zu einem Verzicht auf Gläubigerrechte nur unter der Bedingung für befugt, daß die Generalversammlung zwei der zu wählenden drei Liquidatoren der Gesellschaft gemäß den Vorschlägen der Gläubigerversammlung wählen würde. Schließlich beauftragte die Versammlung ihre Vertreter und den Ausschuß, alle irgend möglichen Schritte zur Vermeidung des Konkurses zu tun. Für den Fall, daß dieser aber doch eintreten sollte, beschloß die Generalversammlung, daß die Vertretung auch dann noch ihre Funktionen weiter ausüben solle. In der Versammlung wurde betont, daß eine Pflicht zur Anmeldung des Konkurses zur Zeit noch nicht vorlag; die Zinsenstundung nicht nur für den nächsten fälligen Zinsschein, sondern bis auf weiteres, d. h. auf unbestimmte Zeit, wurde deshalb für erforderlich gehalten, da es ungewiß war, ob man später wieder eine beschlußfähige Versammlung für die sämtlichen Serien der Realobligationen zusammenbringen konnte; es waren in der Versammlung bei einem Obligationsumlauf von 94 Millionen Mark 80 Millionen Mark vertreten. — Die Vertrauenskommission der Aktionäre der Deutschen Grundschuld-Bank erstattete der auch auf den 29. Dezember 1900 einberufenen Generalversammlung einen Bericht, der die Mitteilungen in dem Bericht der Vertretung bestätigte und weitere Einzelheiten zur Charakterisierung der Geschäftsführung durch die Prüfung der Bilanz per 31. Dezember 1899 brachte. Diese Bilanz war unrichtig und machte einen Überblick über die Verhältnisse der Gesellschaft fast unmöglich. So war z. B. festgestellt worden, daß 4,6 Millionen Mark Preußische Hypothen-Aktien-Bank-Aktien, die unter den Effekten hätten aufgeführt werden müssen, am 31. Dezember 1899 ohne irgend welche Begründung durch einfache Buchung an die Neue Berliner Bau-Gesell-

Digitized by Google

schaft übertragen worden waren, ohne daß letztere auch nur eine Aufgabe hierüber erhalten hatte. Ferner waren 2 Millionen Mark Aktien der Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr unter den Effekten nicht aufgeführt, sondern unter den Debitoren als Konsortialkonto. Charakteristisch war die folgende Schiebung, die vorgenommen wurde, um den Debetsaldo der Grundschuld-Bank weniger hoch erscheinen zu lassen: es wurden per 31. Dezember 1899 ohne Grund der Preußenbank 4 Millionen Mark kreditiert, und zwar 1 Million Mark zu Lasten des Märkischen Immobilien-Vereins und 3 Millionen Mark zu Lasten der Neuen Berliner Bau-Gesellschaft; im April 1900 wurde diese Buchung unter der Bezeichnung „Rückbewegung" wieder storniert.

Die Generalversammlung der Grundschuld-Bank sprach sich für die Liquidation aus; einen gültigen Beschluß hierüber konnte sie aber nicht fassen, da nicht, wie das Statut für einen solchen Beschluß vorschreibt, drei Viertel des ganzen Aktienkapitals (sondern nur 5,2 Millionen Mark) in der Generalversammlung vertreten waren. Es wurde deshalb eine weitere Generalversammlung auf den 29. Januar 1901 einberufen; in dieser Generalversammlung, in der das erforderliche Aktienkapital vertreten war, wurde dann die Liquidation beschlossen. Hier wurde auch eine nähere Mitteilung über die 41,6 Millionen Mark Hypotheken gemacht, die nach dem Bericht der Vertretung der Realobligationäre von der Grundschuld-Bank an die Preußenbank in Tausch gegen schlechte Hypotheken übergegangen sein sollten. Der Vorstand der Grundschuld-Bank erklärte nämlich, daß diese Darstellung nach den neuesten Untersuchungen nicht richtig war, da die Grundschuld-Bank einen großen Teil der fraglichen minderwertigen und wertlosen Hypotheken nicht von der Preußenbank, sondern von verschiedenen Tochtergesellschaften zum buchmäßigen Ausgleich von Forderungen der Grundschuld-Bank gegen diese Gesellschaft erhalten hatte; ob hieraus Ansprüche gegen die Preußenbank hergeleitet werden könnten, konnte noch nicht festgestellt werden.

Bei der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank traten auch noch vor Jahresschluß die Pfandbriefgläubiger zusammen; sie ermächtigten in der Versammlung vom 31. Dezember 1900 (in welcher von 357,6 Millionen Mark umlaufenden Pfandbriefen 305,5 Millionen Mark vertreten waren, wovon 290 Millionen Mark auf die Schutzvereinigung entfielen) ihre Vertretung, die Deutsche Treuhand-Gesellschaft, zur Geltendmachung aller Rechte der Pfandbrief-

Digitized by Google

gläubiger unter Ausschluß der Befugnis der einzelnen Gläubiger aus den Pfandbriefen zur selbständigen Geltendmachung ihrer Rechte, und gab ihr ferner die Ermächtigung, den Januar- und April-Coupon bis auf weiteres zu stunden. In der Versammlung wurde auch das Ergebnis der nunmehr abgeschlossenen Prüfung der Deckungshypotheken seitens der staatlichen Kommission bekannt gegeben: Es waren 2600 Beleihungen mit einem Darlehensbetrag von 331,47 Millionen Mark geprüft worden; nicht erststellig waren 117 Beleihungen mit 19,49 Millionen Mark; von den geprüften Hypotheken waren zur Pfandbriefdeckung geeignet 305,19 Millionen Mark, während 26,28 Millionen Mark abzusetzen waren. Zu den vorstehend genannten Hypotheken treten noch 18,2 Millionen Mark Beleihungen hinzu, die noch nicht geprüft waren, an denen aber keine Verluste zu erwarten waren.

Über die Beleihungen der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank an die Tochter- und Nebengesellschaften gibt die folgende Zusammenstellung Aufschluß:

	Zahl der Grundstücke	Beleihung
Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr	117	13,05 Mill. Mk.
Neue Berliner Bau-Gesellschaft	76	15,19 „ „
Märkischer Immobilien-Verein	22	3,28 „ „
Grunderwerbsgesellschaft f. Berlin u. Vororte	4	1,34 „ „
Kreditgesellschaft für Industrie und Grundbesitz	2	0,18 „ „
Petzold & Co.	5	4,23 „ „
Anhalt & Wagener Nachf.	1	0,13 „ „
Deutsche Grundschuld-Bank	1	0,89 „ „
Generalkonsul Schmidt	3	1,43 „ „
	231	39,47 Mill. Mk.

Die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank war also weit weniger an den Tochtergesellschaften engagiert als die Deutsche Grundschuld-Bank; von den Beleihungen der letzteren betrafen nicht weniger als 60 % Grundstücke der Tochtergesellschaften, während bei der Preußenbank nur etwa 10 % ihrer sämtlichen Beleihungen auf Grundstücke des Konzerns entfielen.

In der Schilderung des äußeren Verlaufs der Krisis sind wir hier nun zu einem vorläufigen Abschluß gekommen. Bei beiden Banken war die Stundung der fälligen Pfandbriefzinsen beschlossen worden und die momentane Gefahr des Konkurses wegen Zahlungsunfähigkeit hierdurch beseitigt. Nun galt es, die verworrenen Verhältnisse noch vollends aufzuklären und alle zur Beurteilung der Lage der

Digitized by Google

Banken notwendigen Einzelheiten zu untersuchen, um sich ein Urteil bilden zu können über die zwecks der Erhaltung der beiden Banken zu ergreifenden Maßnahmen. Bei der Preußenbank war, ehe man sich über die Art der Rekonstruktion schlüssig machen konnte, noch eine genaue Prüfung des Werts der Pfandbriefunterlagen vorzunehmen, da die Ermittelungen der staatlichen Kommission, die möglichst rasch ein Bild von der Beschaffenheit der Pfandbriefunterlagen geben sollten, nur als provisorische anzusehen waren. Die Grundschuld-Bank war in Liquidation getreten und hier mußte die Hauptsorge sein, die wegen der starken Unterdeckung der Realobligationen drohende Überschuldung und Konkursgefahr zu vermeiden. Bald zeigte es sich aber, daß alle Bemühungen in dieser Richtung angesichts der Unterwertigkeit der Deckungshypotheken umsonst waren. Denn bei der Aufstellung der Liquidationsbilanz ergab sich eine hohe Überschuldung, welche die Liquidatoren zwang, am 5. März 1901 den Antrag auf Konkurseröffnung zu stellen. Der Konkurs konnte auch aus dem Grunde auf die Dauer nicht vermieden werden, weil die Abwicklung mit Rücksicht auf die Vorschriften des Reichshypothekenbankgesetzes sich als unmöglich erwies. Die Wirksamkeit des Treuhänders hörte nämlich bei Eintritt der Liquidation nicht auf; dieser durfte Deckungshypotheken nur herausgeben, wenn er den vollen Gegenwert erhielt. Es war deshalb die nur mit Verlust mögliche Verwertung der großen Masse zweitstelliger Hypotheken von Anfang an ausgeschlossen und eine Abwicklung, eine Liquidation faktisch unmöglich. — Die Liquidationsbilanz per 31. Januar lautete:

Aktiva:

Kassakonto		670 117,72 Mk.
Effektenkonto	5 431 438,37 Mk.	
Abschreibung	5 379 650,97 „	51 787,40 „
Wechselkonto	3 144,— „	
Abschreibung	1 072,— „	2 072,— „
Kontokorrentkonto		863 636,02 „
Hypothekenkonto	84 542 912,09 Mk.	
Hypothekenerwerbskonto 1 378 554,41 Mk.		
Amortisationskonto 56 615,02 Mk.	1 435 169,43 „	
	83 107 742,66 Mk.	
Abschreibung	30 840 651,53 „	52 267 091,13 „
	Übertrag:	53 854 704,27 Mk.

Digitized by Google

Übertrag:	53 854 704,27	Mk.
Rückständige Zinsforderungen	100 000,—	„
Grundstückskonto . . . . . 1 081 473,51 Mk.		
Abschreibungen . . . . . 191 473,51 „	890 000,—	„
Mobilienkonto	5 970,—	„
Verlust	42 761 285,89	„
	97 611 960,15	Mk.

Passiva.

Realobligationskonto	94 861 600,—	Mk.
Realobligationscouponskonto	1 858 877,10	„
Kostenkonto der Darlehensschuldner und Kontokorrentkonto der Hypothekenabteilung . . .	1 483,05	„
Hypothekengläubigerkonto	890 000,—	„
	97 611 960,15	„

Vertretung und Ausschuß der Realobligationäre, deren Mandat auch für den Fall des Konkurses galt, mußten nun ihre Bemühungen besonders auf zwei Punkte richten: Vor allem mußte die baldige Wiederaufhebung des Konkurses durch eine Rekonstruktion der Bank erreicht werden. Dies war im Interesse der Realobligationen erforderlich; die Verwertung der Masse im einzelnen mußte, zumal es sich um einen solch großen Besitz handelte, lange Zeit erfordern; trotzdem erzielt erfahrungsgemäß der Konkursverwalter schlechtere Preise, da jeder Käufer von der Voraussetzung ausgeht, daß der Konkursverwalter eben auf alle Fälle verkaufen muß; bei Subhastationen entstehen, da der Konkursverwalter aus Mangel an Mitteln nicht mitbieten kann, große Ausfälle; zu Meliorationen und sonstigen Aufwendungen, die eine rentablere sachgemäße Verwertung der Objekte ermöglichen, hat er ebenfalls weder Zeit noch Mittel; bei einer Verwertung im großen werden, zumal in kritischen Zeiten, auch keine entsprechenden Preise erzielt und die Gläubiger gehen jeder Chance auf Wertsteigerung verlustig. Schließlich sind auch noch die sehr bedeutenden Konkurskosten zu beachten. — Der zweite mit dem ersten in enger Verbindung stehende Punkt betraf das Verhältnis zur Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank; es waren die Ansprüche der Deutschen Grundschuld-Bank gegen diese Bank zur Geltung zu bringen; die Grundschuld-Bank hatte eine Kontokorrentforderung in Höhe von $10\frac{1}{2}$ Millionen Mark gegen die Preußenbank, und ferner erhob sie gegen diese wegen des schon

Digitized by Google

mehrfach erwähnten Hypothekenaustausches Ansprüche, welche die Preußenbank in Höhe von 7 1/2 Millionen Mark als berechtigt anerkennen mußte. Gleichzeitig mußte aber auch mit dieser Bank ein Arrangement getroffen werden, um zu erreichen, daß an den zweitstelligen Hypotheken der Grundschuld-Bank, die auf zahlreichen Grundstücken hinter der Preußenbank eingetragen waren, Verluste möglichst vermieden würden; denn wenn diese Grundstücke zur Subhastation kommen würden, mußte die Grundschuld-Bank mit ihren weitaus meisten Hypotheken ausfallen und kolossale Verluste erleiden. Andererseits mußte aber die Deutsche Grundschuld-Bank auch in ihrem eigenen Interesse den Konkurs der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank vermeiden, da durch die Konkurskosten der größte Teil der freien Masse der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank absorbiert und der auf die Masse angewiesene Ausfall der Pfandbriefe bei Eintritt des Konkurses viel größer sein würde, wodurch die Quote der Grundschuld-Bank sehr stark verringert worden wäre. — Auf Seiten der Preußenbank bestand ein mindestens ebenso großes Interesse an einer gütlichen Auseinandersetzung. Denn die Grundschuld-Bank konnte jederzeit wegen der unzweifelhaften Ansprüche gegen die Preußische Hypotheken-Bank in Höhe von 10 1/2 Millionen Mark diese Bank auch in den Konkurs treiben und hierdurch deren Pfandbriefbesitzern die schwersten Nachteile zufügen. Der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank stand zur Befriedigung dieser Ansprüche nur das nicht in das Hypothekenregister eingetragene Vermögen, ihre Chirographarmasse, zur Verfügung; auf diese hatten aber auch die Pfandbriefbesitzer bezüglich der im Pfandbrieftresor fehlenden Deckung Anspruch, und ferner kamen die Zeichner der jungen Aktien der Preußenbank als Gläubiger in Frage, die 2 Millionen Mark Einzahlungen geleistet hatten.

Bei der engen Verquickung der beiden Banken war es klar, daß auch die Rekonstruktion beider nur auf Grundlage eines solchen gütlichen Arrangements und in engem Anschluß an dasselbe erfolgen konnte, und daß eine gemeinsame Tätigkeit aller in Betracht kommenden Faktoren — Schutzvereinigung der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank, Vertretung und Ausschuß der Pfandbriefbesitzer und Realobligationäre, Konkursverwalter der Grundschuld-Bank, Generalversammlung der Aktionäre der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank — für das Zustandekommen erforderlich war. Es mußte zunächst eine Verständigung mit den Zeichnern der jungen Aktien der Preußenbank

Digitized by Google

erzielt werden, damit diese als die einzigen außenstehenden Gläubiger der Preußenbank ausgeschieden wurden; alsdann war ein Vergleich zwischen der Preußenbank und Grundschuld-Bank über die Verwertung der Chirographarmasse der Preußenbank für Rechnung beider Banken nach einem bestimmten Verhältnis zu schließen. Waren diese Schritte getan, dann konnte die Rekonstruktion beider Banken erfolgen.

Ein Eingehen auf die sonstigen Details bei den beiden Banken und eine Erörterung der Nebengesellschaften, soweit deren Verhältnisse nicht unmittelbar für die beiden Banken von Wichtigkeit sind, müssen wir uns hier versagen. Diese Einzelheiten sind auch von geringerem Interesse.

Der Vergleich zwischen den beiden Banken kam am 28. März 1901 zu stande. Er ging davon aus, daß zur Befriedigung der Forderungen der Deutschen Grundschuld-Bank das den Pfandbriefinhabern nicht verhaftete Vermögen der Preußenbank dienen sollte. Hierbei waren aber noch zu berücksichtigen:

1. Die Pfandbriefbesitzer der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank, insoweit sie in dem Pfandbriefresor keine Deckung fanden, nämlich mit 18,26 Millionen Mark (7,26 Millionen Mark Unterdeckung und 11 Millionen Mark deshalb, weil nach der staatlichen Revisionskommission 22 Millionen Mark als unsicher anzusehen und hierbei schätzungsweise ein Ausfall in Höhe der Hälfte angenommen wurde).

2. Die Einzahlungen auf die jungen Aktien mit 1,85 Millionen Mark; diese Ansprüche waren streitig (die Zeichnung ist übrigens rechtswirksam geworden, da die Kapitalerhöhung noch innerhalb der gesetzten Frist in das Handelsregister eingetragen wurde)[1]. — Sonstige Chirographarschuldner außer dem laufenden Bedarf der Verwaltung, der nach einer Vereinbarung mit der Pfandbriefvertretung aus den vereinnahmten Hypothekenzinsen bestritten werden sollte, waren nicht bekannt.

Die wichtigsten Bestimmungen des Vergleichs waren:

a) Die Grundschuld-Bank ermäßigt ihre Forderung gegen die Preußische Hypotheken-Bank auf den Betrag von 18 Millionen Mark (10 1/2 Millionen Mark Kontokorrentforderung und 7 1/2 Millionen Mark aus den Transaktionen im Hypothekengeschäft). Die Preußenbank stellt den vorstehend genannten drei Kategorien von Gläubigern und etwaigen, noch unbekannten Gläubigern ihren gesamten Vermögens-

[1] Im Rahmen des Rekonstruktionsplanes der Preußenbank kam mit den Zeichnern der jungen Aktien eine Vereinbarung zustande, nach welcher diese in Höhe des 10. Teils ihrer Einzahlungen Aktien erhielten und eine Barabfindung, die nach der Höhe der geleisteten Einzahlungen abgestuft wurde.

Digitized by Google

bestand, soweit er nicht in das Hypothekenregister eingetragen ist, zwecks anteilmäßiger Befriedigung zur Verfügung. Dies soll derart geschehen, daß die sämtlichen zur Masse gehörigen Objekte der Grundschuld-Bank oder einer von dieser zu bezeichnenden juristischen Person zu Eigentum übertragen werden. Die Grundschuld-Bank verwertet diese Objekte bestmöglich nach eigenem Ermessen und verteilt den Ertrag unter die beteiligten Gläubiger nach dem Verhältnis ihrer Quoten. Die Grundschuld-Bank erhält für ihre Mühewaltung bei der Verwaltung und Verwertung der Masse außer dem Ersatz ihrer Auslagen eine Vergütung von 5 % von den zur Auszahlung gelangenden Beträgen. Über die Verwaltung und Verwertung der Masse muß die Grundschuld-Bank jährlich der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank Rechnung legen.

b) Die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank übernimmt die folgenden Verpflichtungen: In allen Fällen, in denen die Grundschuld-Bank als Hypothekengläubigerin im Range hinter der Preußischen Hypotheken-Bank eingetragen ist, darf die Preußenbank ihr Kapital, insofern die vereinbarte Zinszahlung pünktlich erfolgt, während der nächsten 10 Jahre ohne Zustimmung der Grundschuld-Bank nicht kündigen; wird eine Forderung während dieses Zeitraums aus einem anderen Grund fällig, so muß die Preußenbank auf Verlangen der Grundschuld-Bank ihr Kapital für den Rest jenes Zeitraums unter den seitherigen Bedingungen stehen lassen. Wenn die Grundschuld-Bank von ihr beliehene Häuser oder andere ertragbringende Immobilien erwirbt und der Bruttomietsertrag nicht ausreicht, um die Hypothekenzinsen für die Preußenbank, die Kosten für die Verwaltung und Erhaltung des Grundstücks (im Höchstbetrag von 20 % des Bruttomietsertrags) und den Betrag von 1 % des für die Preußenbank eingetragenen Kapitals zu decken, so muß die Preußenbank den Fehlbetrag ihrer Hypothekenzinsen bis zu einem Viertel des Zinsenbetrages der Grundschuld-Bank erlassen. Wenn ein solches Grundstück seitens der Grundschuld-Bank weiter veräußert wird, so muß die Grundschuld-Bank, wenn die seitherigen Erleichterungen (während des zehnjährigen Zeitraums) bestehen bleiben sollen, die Genehmigung der Preußenbank für den Verkauf einholen. Bei einer Reihe anderer namentlich aufgeführter Grundstücke (hauptsächlich der Grundbesitz der Maschinenfabrik Petzold & Co., die Herrschaft Driesen-Steinbusch und Terrains), bei denen die Preußenbank auch zur ersten Stelle eingetragen ist und die Grundschuld-Bank eine Eintragung hinter ihr hat, sollen die rückständigen und zukünftigen Hypothekenzinsen auf 4 % herabgesetzt und

Digitized by Google

für die Dauer von höchstens 10 Jahren jährlich durch Eintragung von unverzinslichen Grundschulden unmittelbar hinter der Kapitalsforderung der Preußenbank beglichen werden; diese Grundschulden sollen bei Verkauf des Grundstücks oder sonst spätestens nach 10 Jahren fällig werden. Diese der Grundschuld-Bank eingeräumten Erleichterungen lagen übrigens auch im Interesse der Pfandbriefgläubiger der Preußischen Hypotheken-Bank. Denn ohne die vorstehenden Vereinbarungen hätte diese Bank einen sehr großen Grundbesitz übernehmen müssen, da die in Konkurs befindliche Grundschuld-Bank in zahlreichen Fällen die der ihrigen vorstehende Hypothek der Preußenbank nicht hätte ausbieten können, so daß die Preußenbank die Grundstücke erwerben müßte. In diesem Fall war aber nach dem Reichshypothekenbankgesetz die Hypothek der Preußenbank nur noch mit der Hälfte des seitherigen Betrages unterlagsfähig und die Preußenbank hätte deshalb bedeutende Nachschüsse in den Pfandbrieftresor leisten müssen.

Die Preußenbank kann sich von den von ihr übernommenen Verpflichtungen durch Zession ihrer Hypotheken nicht befreien. Die vorstehend bezeichneten Rechte und Pflichten der Grundschuld-Bank gehen, wenn diese ihr Vermögen im ganzen veräußert, ohne weiteres auf den Erwerber über. Die Grundschuld-Bank und Preußenbank sollen, abgesehen von bestehenden Hypotheken und Grundschulden, keinerlei weiteren Rechte und Pflichten, als in diesem Vertrag stipuliert, gegeneinander haben. Über etwaige zwischen den beiden Banken entstehende Streitigkeiten aus diesem Vertrag soll ein Schiedsgericht unter Ausschluß des ordentlichen Rechtswegs entscheiden.

Die Genehmigung der Pfandbriefgläubiger, der Realobligationäre und der Aufsichtsbehörde zu diesem Vertrag wurde vorbehalten und später auch erteilt.

Durch diesen Vertrag hat man den gegenseitigen Ansprüchen der beiden Banken in einer gerechten Weise Rechnung getragen und alle Eventualitäten, soweit dies bei der weitgehenden gegenseitigen Verquickung und der komplizierten Rechtslage im voraus möglich war, berücksichtigt. Für die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank war durch diesen Vertrag die Konkursgefahr beseitigt; für die Deutsche Grundschuld-Bank waren sonst eintretende weitere große Verluste vermieden, und für beide Banken waren klare Verhältnisse geschaffen, auf Grund deren ihre Rekonstruktion nunmehr vorgenommen werden konnte.

Was zunächst die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank betrifft, so war eine Rekonstruktion durch die Aktionäre nicht gangbar; denn

Digitized by Google

eine Zuzahlung oder Übernahme von jungen Aktien seitens derselben wäre gegenüber der Höhe des Verlustes und auch mit Rücksicht auf die durch den Betrag des Pfandbriefumlaufs geforderte Höhe des Grundkapitals, ganz abgesehen von dem Erfolg einer solchen Maßregel, eine ganz unzureichende Maßnahme gewesen. Der Schwerpunkt und deshalb auch die Entscheidung über die Zukunft der Bank und die Frage, ob sie als Pfandbriefinstitut bestehen bleiben solle, lagen bei den Pfandbriefgläubigern. Die Grundlage für die Rekonstruktion bildete die Bilanz per 31. Dezember 1900; sie zeigte folgendes Bild:

Aktiva:

	Mk.	Mk.	Mk.
Kassabestand			274 489,89
Wertpapiere			3 283 714,55
Wechselbestand		135 173,56	
ab Abschreibung		117 560,—	
		17 613,56	
ab Zinsen bis zum Verfall		556,60	17 056,96
Mobilienkonto		58 711,45	
ab 10 % Abschreibung		5 871,15	52 840,80
Debitoren:			
a) Aus dem Hypothekenverkehr:			
Noch nicht bezahlte Hypothekenzinsen außer			
auf dem Konto belasteten (davon rückständig 321 937,96 Mk.	977 281,55		
ab Abschreibung	250 000,—	727 281,55	
Sonstige Schuldner	313 439,73		
ab Abschreibung	300 000,—	13 439,73	
		740 721,28	
b) Aus dem Kontokorrentverkehr	31 794 125,75		
ab lt. Beschluß vom 28. März 1901 fiktive	8 343 758,38		
	23 450 367,37		
Übertrag:	23 450 367,37	740 721,28	3 628 101,70

Digitized by Google

	Mk.	Mk.	Mk.
Übertrag:	23 450 367,37	740 721,28	3 628 101,70
hiervon ab:			
a) lt. Beschluß vom 28. März 1901 .	5 647 869,88		
	17 802 497,49		
b) weiter erforderliche Abschreibung .	15 530 945,13	2 271 552,36	3 012 273,64
Als zur Pfandbriefdeckung bestimmt in das Hypothekenregister eingetragene Hypotheken		350 347 732,18	
ab Amortisation		477 844,04	
		349 869 888,14	
dazu lombardierte Hypotheken .		1 108 900,—	350 978 788,14
Anderweitige Anlage im Hypothekengeschäft		1 203 794,04	
ab Abschreibung		503 794,04	700 000,—
Bankgebäude			3 339 174,15
Erworbene Grundstücke			48 026,06
Verlust			56 441 558,24
			418 147 921,93

Passiva:	Mk.
Aktienkapital	21 000 000,—
Einzahlung auf junge Aktien	1 821 372,—
Verloste noch einzulösende Pfandbriefe	23 710,—
Vor dem 31. Dezember 1900 fällig gewesene Zinsscheine	266 535,64
Am 2. Januar 1901 fällige Zinsscheine	3 652 461,40
Anteil an fälligen Zinsscheinen per 1. April 1901	1 582 873,—
Im Umlauf befindliche Hypothekenpfandbriefe:	
Mk.	
4½ % ige 1 996 950,—	
4 % ige 266 994 500.—	
3½ % ige 81 588 900,—	350 580 350,—
Übertrag:	378 927 302,04

Digitized by Google

	Übertrag:	378 927 302,04 Mk.
Außerdem: Eigene Pfandbriefe im Lombard befindlich nominal . . .	6 930 000,— Mk.	
Agiofonds für 4½ % à 120 % rückzahlbare Pfandbriefe	50 000,—	„
Reserve für etwa noch zu zahlende rückständige Dividendenscheine	62 166,—	„
Rückzahlung auf eine erst im Januar fällige Hypothek	2 500,—	„
Konto zedierter Baugelder	3 600,—	„
Reserve für etwaige Pensionsansprüche . . .	513 762,30	„
Kreditoren	25 788 591,59	„
Hypotheken auf das Bankgebäude	1 800 000,—	„
Hypotheken-Delkrederekonto	11 000 000,—	„
	418 147 921,93	Mk.

In der vorstehenden Bilanz sind die Deckungshypotheken mit ihrem Nominalbetrag aufgenommen. Durch die Prüfungsergebnisse der staatlichen Kommission und der Kommission der Pfandbriefgläubiger und Aktionäre ist aber festgestellt worden, daß an den Deckungshypotheken Verluste in Höhe von 11 Millionen Mark zu erwarten waren; es mußte deshalb eine Hypothekenausfallreserve in Höhe dieses Betrages unter die Passiven eingestellt werden. Der Pfandbriefumlauf war zunächst 350½ Millionen Mark; dazu kamen aber noch 6,9 Millionen Mark lombardierte Pfandbriefe, so daß insgesamt 357½ Millionen Mark Pfandbriefe vorhanden waren; da die Deckungshypotheken sich nur auf 349,9 Millionen Mark beliefen, lag also eine Unterdeckung von 7,6 Millionen Mark vor; unter Berücksichtigung von 1,1 Millionen Mark lombardierten Hypotheken betrug die Unterdeckung noch 6,5 Millionen Mark. Es waren deshalb zur Auffüllung des Tresors 11 Millionen Mark plus 6,5 Millionen Mark, zusammen 17,5 Millionen Mark notwendig. Unter den Debitoren aus dem Kontokorrentverkehr in Höhe von 31,79 Millionen Mark befand sich die Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr mit 30,6 Millionen Mark; auf diese Forderungen mußte laut Geschäftsbericht aus rechtlichen und tatsächlichen Gründen eine Abschreibung in Höhe von 29 Millionen Mark, d. h. 95 %, gemacht werden. Auf dem genannten Konto figurierten verschiedene, die Debitoren und Effekten betreffende Engagements, die infolge eines Abkommens mit der Aktien-

Digitized by Google

gesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr auf deren Namen, aber für Rechnung der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank liefen. Hierher gehörten besonders die Engagements mit der Maschinenfabrik Petzold & Co. mit 5 Millionen Mark wertlosen Anteilen dieser Gesellschaft, ferner 2 Millionen Mark Aktien der Brauerei Hohen-Schönhausen, die 300 000 Mark Anteile des Märkischen Immobilien-Vereins. Weiter befand sich unter den Debitoren eine Forderung an die Firma Anhalt & Wagener Nachf.; da diese Firma in Zahlungsschwierigkeiten geraten war und nur eine Dividende von 15 % in Aussicht stand, mußte auch hier eine entsprechende Abschreibung gemacht werden. Unter den Kreditoren figurierte die Deutsche Grundschuld-Bank mit 17,1 Millionen Mark. Der frühere Reservefonds von rund 4 Millionen Mark war schon in der berichtigten Bilanz für 1899 zu Abschreibungen benutzt worden. — Aus dem Gewinn- und Verlustkonto ist hervorzuheben, daß die Hypothekenzinsen mit 14,7 Millionen Mark allerdings die Pfandbriefzinsen mit 13,9 Millionen Mark überstiegen, daß aber andererseits von der Deutschen Grundschuld-Bank, der Neuen Berliner Bau-Gesellschaft, der Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr und dem Märkischen Immobilien-Verein im Gesamtbetrag von 1,2 Millionen Mark die Zinsen nicht bar eingegangen sind, sondern nur durch Übertrag auf Kontokorrent.

Das wichtigste Resultat der Bilanz war, daß ein Verlust in Höhe von 56½ Millionen Mark vorlag, der nach Abzug des Aktienkapitals mit 21 Millionen Mark noch eine Überschuldung von 35½ Millionen Mark bedeutete. Zur Vermeidung des hierdurch drohenden Konkurses war deshalb auch mit der Vertretung der Pfandbriefgläubiger und mit der Grundschuld-Bank der obige Vergleich geschlossen worden.

Für die Rekonstruktion und die Erhaltung als Pfandbriefinstitut waren die folgenden Momente zu berücksichtigen:

1. Es waren 17,5 Millionen Mark zur Auffüllung der Pfandbrieftresors zu beschaffen.

2. Es mußten die Mittel zur nachträglichen Bezahlung der am 2. Januar und 1. April 1901 fällig gewesenen und gestundeten Pfandbriefcoupons bezw. zur Deckung dieser von der Schutzvereinigung vorschußweise bezahlten Coupons aufgebracht werden.

3. Es mußte ein neues Aktienkapital in der vom Hypothekenbankgesetz vorgeschriebenen Höhe beigestellt werden.

Auf Grund dieser Erfordernisse und unter Berücksichtigung der oben besprochenen Vorschriften des Schuldverschreibungsgesetzes, die

Digitized by Google

keinen Kapitalverzicht, sondern nur einen Zinsenverzicht durch Majoritätsbeschluß in den Versammlungen der Pfandbriefgläubiger zulassen, ist den Pfandbriefgläubigern zunächst folgender Vorschlag gemacht worden:

1. Die Auffüllung des Pfandbriefstresors soll dadurch erfolgen, daß die Pfandbriefgläubiger auf 20% ihrer Zinsen für die Dauer von 10 Jahren verzichten. Der Zinsenbedarf für die Pfandbriefe war 13,8 Millionen Mark; neun Zehntel dieses Betrages konnte nach den damals vorgenommenen Ermittlungen aus den eingehenden Hypothekenzinsen (nach Abzug der Verwaltungskosten) gezahlt werden. Wenn also nun die Pfandbriefgläubiger auf zwei Zehntel ihres Zinsanspruches für die Dauer von 10 Jahren verzichteten, so kam hierdurch zunächst das Zinsenmanko in Wegfall und es wurde weiter — bei Berechnung von 4% Zinsen auf 10 Jahre — die Summe von 17,5 Millionen Mark beigestellt.

2. Die Mittel zur Bezahlung des oben unter Ziffer 2 genannten Halbjahreszinsscheins werden durch Verzicht auf den nächsten fälligen Halbjahreszinsschein (vom 1. Juli bezw. 1. Oktober 1901) aufgebracht.

3. Das neue Aktienkapital soll dadurch beschafft werden, daß die Pfandbriefgläubiger auf ihre Zinsen für die Jahre 1902 und 1903 im Gesamtbetrag von 26 Millionen Mark völlig verzichten; diese Zinsen werden zu Einzahlungen auf neue Aktien verwendet, welche den Pfandbriefbesitzern im Jahre 1904 im Betrage von 8% auf das Pfandbriefkapital für den 4%igen Pfandbrief zur Verfügung gestellt werden.

Das alte Aktienkapital war völlig verloren und die Aktionäre hatten keinerlei Anspruch auf Berücksichtigung; andererseits waren sie eine Macht, mit der gerechnet werden mußte; sie konnten durch Generalversammlungsbeschluß den Konkurs herbeiführen; bei der Rekonstruktion war ihre Mitwirkung auch notwendig, da sie die Beschlüsse über die Kapitalherabsetzung und -wiedererhöhung und über die sonstigen Statutenänderungen fassen mußten. Aus diesem Grunde mußte ihnen eine geringe Quote ihres Kapitals erhalten bleiben; es geschah dies derart, daß eine Zusammenlegung ihrer Aktien im Verhältnis von 10:1 vorgesehen wurde.

Dieser Vorschlag war für die Pfandbriefgläubiger insofern nachteilig, als sie auf die Dauer von 2½ Jahren überhaupt keine Zinsen erhielten und dann für weitere zehn Jahre nur vier Fünftel des seitherigen Zinsenbetrages; er hatte aber andererseits den Vorteil, daß das

Digitized by Google

Kapital intakt blieb und noch eine geringe Quote in Aktien oder der Barerlös hieraus in Höhe des zweijährigen Zinsenverzichts an die Pfandbriefgläubiger zur Verteilung kam.

Wenn zum Beispiel ein Besitzer von 8000 Mark 4% Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank-Pfandbriefen den vorstehenden Vorschlag acceptierte, so behielt er seine 8000 Mark 4%-Pfandbriefe im Kapital unverkürzt, verzichtete aber zunächst auf zwei Jahre Zinsen ganz, wogegen er nach Ablauf derselben 640 Mark Aktien erhielt, und zwar 600 Mark in natura, 40 Mark durch Verwertung dieser Spitze zum Kurswert in bar, und er verzichtete für fernere zehn Jahre auf 20% seiner Zinsen; seine Pfandbriefe würden also für diese zehn Jahre mit 3,2% verzinslich sein.

Neben diesem Vorschlag wurde noch ein anderer, der einen teilweisen Kapitalverzicht vorsah, aufgestellt. Nach diesem wurden 20% des Pfandbriefkapitals in 15% Aktien umgewandelt; auf das verbleibende Pfandbriefkapital wurden die seitherigen Zinsen ohne Unterbrechung ausgezahlt. Dieser Vorschlag war insofern günstig, als der Zinsbezug nicht unterbrochen wurde; die höhere Beteiligung mit Aktien gegenüber dem ersten Vorschlag gab auch die Möglichkeit, an der späteren Besserung und den Zukunftschancen in stärkerem Umfang teilzunehmen; ferner war auch zu berücksichtigen, daß die börsenmäßige Kursbewertung eines Pfandbriefes über 1000 Mark, der mit einem Zinsverzicht für zwei Jahre und einer Zinsherabsetzung für zehn Jahre belastet war, erfahrungsgemäß hinter einem Pfandbrief über 800 Mark, der in seinen Zinsen nicht geschmälert ist, zurückbleibt. Ein Nachteil war, daß 5% Kapital verloren wurden. — Für einen Besitzer von 8000 Mark 4% Preußische Hypotheken-Aktien-Bank-Pfandbriefen ergab dieser Vorschlag: er erhielt 6400 Mark 4% Pfandbriefe mit Zinslauf vom 1. Juli resp. 1. Oktober 1901 ab sowie 1200 Mark Aktien mit Dividendenlauf vom 1. Januar 1902 an. — Für die Bank selbst war dieser Vorschlag auch vorteilhaft, weil sie hierdurch ein Aktienkapital von rund 50 Millionen Mark erhielt, wodurch die Sicherheit der Pfandbriefe erhöht und der Bank selbst ein großes Betriebskapital geschaffen wurde. Wie schon angeführt, konnte ein solcher Beschluß in der Versammlung der Pfandbriefgläubiger nicht gefaßt werden. Seine Annahme durch die große Masse der Pfandbriefbesitzer wurde aber ermöglicht durch die Schutzvereinigung; denn diese konnte nach ihrem Statut einen Kapitalverzicht beschließen. Die Schutzvereinigung umfaßte die große Majorität der Pfandbrief-

Digitized by Google

besitzer; von dem damaligen Umlauf von rund 350 Millionen Mark gehörten der Schutzvereinigung 318 Millionen Mark an. Voraussetzung für diesen Beschluß war auch hier, daß die Aktionäre die erforderliche Kapitalherabsetzung und -wiedererhöhung beschlossen und daß von der Versammlung der Pfandbriefgläubiger der erste Rekonstruktionsvorschlag angenommen wurde; und schließlich war Voraussetzung für das Zustandekommen beider Wege, daß auch der Vertrag vom 28. März 1901 und die damit in enger Verbindung stehende Rekonstruktion der Grundschuld-Bank zu stande kam. Hiernach vollzog sich das Zustandekommen der Rekonstruktion der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank folgendermaßen:

Es fand zunächst am 10. Mai 1901 eine Versammlung der Zertifikatinhaber der Schutzvereinigung statt; sie beschloß entsprechend dem Vorschlag des Vorstandes, in der Versammlung der Pfandbriefgläubiger der Rekonstruktion durch Zinsenverzicht unter der Voraussetzung zuzustimmen, daß die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank die durch die Geschäftsführung der Schutzvereinigung und die durch die vorschußweise von dieser bezahlten Pfandbriefzinsscheine per 2. Januar und 1. April 1901 entstandenen Kosten zahlte und die für die Rekonstruktion erforderlichen Beschlüsse faßte. Für den Fall, daß die Versammlung der Pfandbriefinhaber den vorstehenden Beschluß der Rekonstruktion durch Zinsenverzicht faßte, beschloß die Versammlung der Schutzvereinigung ferner die Herabsetzung des Pfandbriefkapitals auf 80 % gegen Gewährung von 15 % des Pfandbriefkapitals in Aktien der Bank. Diese Beschlüsse wurden von den in der Generalversammlung vertretenen 222 Millionen Mark Zertifikaten einstimmig gefaßt.

Ebenfalls am 10. Mai 1901 wurde auch die Versammlung der Pfandbriefgläubiger gemäß dem Schuldverschreibungsgesetz abgehalten. Sie beschloß mit überwältigender Majorität (326,3 Millionen Mark gegen 2000 Mark) die Rekonstruktion der Preußenbank gemäß dem erstgeschilderten Vorschlag durch Zinsenverzicht, genehmigte den Vergleich mit der Grundschuld-Bank und bestellte die Deutsche Treuhand-Gesellschaft zur ständigen Vertreterin der Pfandbriefgläubiger mit den gesetzlichen Befugnissen.

Die Generalversammlung der Aktionäre fand am 18. Mai 1901 statt; sie beschloß zunächst die Herabsetzung des alten Aktienkapitals von 23 Millionen Mark durch Zusammenlegung im Verhältnis von 10:1 und dann die Erhöhung des Aktienkapitals entsprechend den Beschlüssen der Versammlungen der Pfandbriefgläubiger und Zertifikatinhaber.

Digitized by Google

Um auch den nicht der Schutzvereinigung angehörigen Pfandbriefbesitzern die Annahme des für günstiger angesehenen zweiten Vorschlags zu ermöglichen, wurde denselben der Beitritt zur Schutzvereinigung noch während eines längeren Zeitraums freigestellt. Schließlich gehörten 322 Millionen Mark Pfandbriefe der Schutzvereinigung an; das durch sie beigestellte Aktienkapital einschließlich der zusammengelegten alten Aktien erreichte den Betrag von 50,6 Millionen Mark. Außerhalb der Schutzvereinigung blieben nur 7 Millionen Mark Pfandbriefe.

Die Beschlüsse der Pfandbriefgläubiger fanden die Zustimmung der Aufsichtsbehörde; ebenso wurden die durch die Beschlüsse der Aktionäre veranlaßten Statutenänderungen von dem Landesherrn und den beteiligten Ministerien genehmigt, so daß die Eintragung der Beschlüsse in das Handelsregister im Dezember 1901 stattfinden konnte und damit die äußere Reorganisation ihren Abschluß erreichte. Durch die gemeinsamen erfolgreichen Bestrebungen zur Erhaltung der Bank und durch die erzielte neue Organisation war die Existenz der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank gesichert, und mit vollem Rechte konnte die neue Verwaltung in dem Geschäftsbericht für das Jahr 1901 erklären: „Mögen alle diejenigen, welche an dem Reorganisationswerk mitgeholfen haben, dauernde Genugtuung in dem Bewußtsein empfinden, mit Erfolg die Zertrümmerung von 350 Millionen Mark deutschen Kapitals verhütet und dadurch sich ein bleibendes Verdienst um die Erhaltung des nationalen Wohlstandes erworben zu haben."

Bei der Rekonstruktion der Deutschen Grundschuld-Bank mußte man einen anderen Weg gehen. Die Bank war, nachdem sie vorher in Liquidation getreten war, in Konkurs geraten. Dieser mußte wegen der schweren Schäden für die Realobligationäre möglichst bald beseitigt werden. Der Plan, durch einen Zwangsvergleich den Konkurs zu beenden und alsdann die Fortsetzung der Gesellschaft zu beschließen, war nicht ausführbar, weil die Bank dann wieder nur eine Gesellschaft in Liquidation geworden wäre. Die Folge hiervon wäre gewesen, daß der Treuhänder dann wieder in Funktion getreten wäre; die Deutsche Grundschuld-Bank hätte aus den oben S. 33 angeführten Gründen dann wohl bald zum zweitenmal erfahren müssen, daß eine sachgemäße Liquidation nicht möglich war und der Konkurs wäre von neuem hereingebrochen. Der Fortbestand der Deutschen Grundschuld-Bank als Pfandbriefinstitut erschien auch aus dem Grunde nicht möglich, da ihre Lage zu ungünstig, ihre Verluste zu groß und der Zinseneingang zu gering war; es hätte zum mindesten

Digitized by Google

ein großer Teil des Pfandbriefkapitals — abgesehen von dem zur Deckung des Verlustes überhaupt abzuschreibenden Betrag — in Aktien umgewandelt werden müssen; aber davon abgesehen, war diese Neuemission von Aktien, da die Deutsche Grundschuld-Bank sich in Liquidation befand, auch schon aus gesetzlichen Gründen nicht möglich.

Der einzige ausführbare Plan war hiernach die Verwertung der Masse als Ganzes durch Übertragung derselben auf eine Immobiliengesellschaft. Zur Ersparung von Kosten war es zweckmäßig, hierzu keine neue Gesellschaft zu gründen, sondern eine der Tochtergesellschaften des Preußenbankkonzerns zu benutzen. Man entschloß sich für die Neue Berliner Bau-Gesellschaft. Diese Gesellschaft hatte ihr Aktienkapital zwecks Vornahme von Abschreibungen durch Zusammenlegung auf 400 000 Mk. herabgesetzt. Diese Aktien waren im Besitz der Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr. Die Grundschuld-Bank war also im wesentlichen die Eigentümerin des Vermögens der Bau-Gesellschaft. Außerdem war auch für die Wahl der Neuen Berliner Bau-Gesellschaft hauptsächlich der Umstand ausschlaggebend, daß die letztstelligen Hypotheken auf die Häuser der Bau-Gesellschaft sämtlich der Deutschen Grundschuld-Bank gehörten, so daß bereits eine weitgehende Interessenidentität bestand und die Grundschuld-Bank das Risiko, das mit jenem Häuserbesitz verbunden war, schon vorher faktisch trug. Die Bilanz der Neuen Berliner Bau-Gesellschaft per 1. April 1901 schloß mit 31 Millionen Mark ab; der Wert ihrer Immobilien — etwa 100 Häuser in Berlin, Terrains besaß sie nicht — betrug 30,47 Millionen Mark; ihnen standen Hypotheken in Höhe von 29,3 Millionen Mark gegenüber und eine Buchschuld von 900 000 Mk. an die Deutsche Grundschuld-Bank; weitere Verpflichtungen hatte die Gesellschaft nicht. Die Hypothekenzinsen betrugen pro Jahr 960 000 Mk., die Bruttomieten jährlich 1⅓ Millionen Mark.

Nach der auf S. 33/34 mitgeteilten Liquidationsbilanz der Deutschen Grundschuld-Bank per 31. Januar 1901 standen den Passiven in Höhe von 97,6 Millionen Mark Aktiven in Höhe von 54,9 Millionen Mark gegenüber. Durch den Eintritt des Konkurses trat naturgemäß, ganz abgesehen von den in erster Linie aus der Masse zu bestreitenden Konkurskosten, eine Wertverminderung der Aktiven ein; der Konkursverwalter schätzte, auf Grund der von ihm vorgenommenen Prüfung, den inneren Wert der Masse bei langsamer Abwicklung auf 47 %. Nahm man für diese Abwicklung nur fünf Jahre in Aussicht, so war der Zeitwert der Masse noch nicht 40 %.

Digitized by Google

Das Grundprinzip bei der Reorganisation war nun, daß die Masse der Grundschuld-Bank auf die Neue Berliner Bau-Gesellschaft übertragen wurde, die als Entgelt hierfür neue Aktien und Obligationen ihrer Gesellschaft den Realobligationären gab. Die Höhe des Kapitalwertes dieser neuauszugebenden Titres richtete sich nach dem durch eine vorsichtige Bilanzierung ermittelten Wert der Masse der Grundschuld-Bank; bei dieser Bewertung waren die Forderungen an die Preußenbank und Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr niedrig eingestellt; für Regresse gegen die frühere Verwaltung war kein Betrag vorgesehen, da man keinen Anhaltspunkt für die Höhe der hieraus zu erzielenden Einnahmen hatte. Die Vertretung der Realobligationäre wies deshalb auch in ihrem für die Versammlung vom 29. April 1901, in welcher die Realobligationäre über die Sanierung beschließen sollten, erstatteten Bericht darauf hin, daß in den vorstehend genannten Aktiven sich erhebliche stille Reserven befänden, die der weiteren Entwicklung der Neuen Berliner Bau-Gesellschaft zu gute kommen würden. Die neuen, an die Realobligationäre zu gebenden Werte mußten teils in Aktien und teils in Obligationen bestehen. Für die Höhe der Quote, die in Form von Obligationen gegeben wurde, war maßgebend, wieviel Zinsen die Gesellschaft zahlen konnte, und dies hing wieder von der Höhe der sicheren Mietzinseingänge ab. Letztere beliefen sich auf 1,2 Millionen Mark und reichten also zur Verzinsung von 26 Millionen Mark Obligationen aus. Diese Obligationen wurden, entsprechend dem Zinsfuß der Realobligationen, mit einem 4%igen und einem $3\frac{1}{2}$%igen Zinsfuß ausgestattet, um den Realobligationären Schuldverschreibungen geben zu können, die zu demselben Zinssatz wie ihre bisherigen Obligationen verzinslich waren. Für die Hingabe auch von Aktien an die Realobligationäre sprach einmal die Notwendigkeit, die Gesellschaft mit dem notwendigen Kapital auszurüsten, dann aber auch das Interesse der Realobligationäre selbst, um diesen die in der Masse liegenden Chancen zu sichern und die Möglichkeit zu geben, einen Teil der erlittenen Verluste wieder einzubringen durch Beteiligung an den aus einer sorgfältigen und sachgemäßen Verwaltung, Meliorierung und Verwertung resultierenden Gewinnen. Außerdem wurde den Realobligationären als teilweiser Ersatz für den unterbrochenen Zinsenbezug noch eine geringe Quote in bar zugewiesen, deren Höhe nach dem Kassenbestand der Grundschuld-Bank bemessen wurde.

Digitized by Google

Die Realobligationäre, die von dem Angebot keinen Gebrauch machten, erhielten die konkursmäßige Dividende in bar. Vermittelt und garantiert mußte diese Transaktion durch ein Konsortium werden, das auch die erforderlichen Barmittel zur Verfügung stellen mußte und als Äquivalent Aktien der Gesellschaft erhielt.

Das Resultat der Feststellungen und Verhandlungen zwischen der Vertretung und dem Ausschuß der Realobligationäre, dem Konkursverwalter und dem Konsortium, das unter der Führung der Bank für Handel und Industrie stand, war die Übertragung der Masse der Grundschuld-Bank an die Neue Berliner Bau-Gesellschaft in der Form, daß den Realobligationären gegen 100 Mark Realobligationen die folgenden Werte angeboten werden:

25,— Mk. Aktien der Neuen Berliner Bau-Gesellschaft,
25,— „ Obligationen derselben Gesellschaft mit Zins- bezw. Dividendenrecht vom 1. Juli 1901 ab,
1,50 „ in bar.

Das Vorgehen bei der Übertragung der Masse der Grundschuld-Bank an die Neue Berliner Bau-Gesellschaft und der Aushändigung der Titres dieser Gesellschaft an die Realobligationäre gestaltete sich folgendermaßen:

Zunächst machte die Neue Berliner Bau-Gesellschaft dem Konkursverwalter der Grundschuld-Bank das Angebot, die ganze Masse der Grundschuld-Bank mit den auf den Grundstücken lastenden Hypotheken, den Konkurskosten ꝛc. zu übernehmen gegen 25,6 Millionen Mark Aktien und 26 Millionen Mark Obligationen (5,4 Millionen Mark zu 3½ % und 20,6 Millionen Mark zu 4 %) der Neuen Berliner Bau-Gesellschaft. Zu diesem Zwecke verpflichtete sich der letztere, nach Annahme der Offerte eine Generalversammlung einzuberufen, welche die Erhöhung des Grundkapitals um 25,6 Millionen Mark beschließen sollte, die der Konkursverwalter gegen Einbringung der Masse der Grundschuld-Bank zu zeichnen hatte. Die 4 % Schuldverschreibungen sollten mit 102 %, die 3½ % mit 101 rückzahlbar sein.

Durch Annahme dieser Offerte wäre also der Konkursverwalter in den Besitz der Aktien und Obligationen der Neuen Berliner Bau-Gesellschaft gekommen. Er brauchte aber nun eine Mittelsperson, die ihm für diejenigen Obligationäre, die keine Effekten wünschten, das erforderliche bare Geld gab. Hier mußte das Konsortium eintreten, das ihm die nicht seitens der Realobligationäre bezogenen Stücke abnahm gegen einen dem Wert der inferierten Masse entsprechenden

Digitized by Google

Kaufpreis, und das außerdem die Durchführung der ganzen großen Transaktion sicherte und die Ausgabe der neuen Titres gegen Einlieferung der Realobligationen und die hiermit zusammenhängenden banktechnischen Arbeiten ausführte.

Zu diesem Zwecke mußte der Konkursverwalter ein Abkommen mit dem Konsortium treffen. Im Namen desselben machte ihm die Bank für Handel und Industrie das Angebot, die 25,6 Millionen Mark Aktien und 26 Millionen Mark Obligationen der Neuen Berliner Bau-Gesellschaft für den Preis von 37,94 Millionen Mark zu erwerben; gleichzeitig verpflichtete sie sich, den Realobligationären das oben bezeichnete Angebot des Umtauschs ihrer Realobligationen in Aktien und Obligationen der Neuen Berliner Bau-Gesellschaft zu machen; der Kaufpreis sollte nur insoweit geleistet werden, als die Bank dem Konkursverwalter nicht Realobligationen einreichte.

Am 29. April 1901 fand die Versammlung der Realobligationäre statt, um über die Reorganisation der Deutschen Grundschuld-Bank Beschluß zu fassen. Vertretung und Ausschuß erstatteten einen Bericht; in diesem empfahlen sie die Annahme des vorstehend skizzierten Sanierungsplans, einmal, weil hierdurch der kostspielige und verlustreiche Konkurs rasch beendet und andererseits eine große und kräftige Immobilien-Gesellschaft geschaffen würde, deren Werte eine gute Kapitalanlage darstellten, — dann aber auch deshalb, weil es trotz vieler Bemühungen nicht gelungen wäre, ein sonstiges günstigeres oder auch nur ebenso günstiges Angebot zu erlangen. Die Versammlung nahm gegen wenige Stimmen den vorgeschlagenen Sanierungsplan an und genehmigte gleichzeitig den mit der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank abgeschlossenen, Seite. 36—38 besprochenen Vertrag.

Die Rekonstruktion vollzog sich alsdann gemäß den beiden von der Neuen Berliner Bau-Gesellschaft und der Darmstädter Bank dem Konkursverwalter gemachten Offerten. Die erstgenannte Gesellschaft beschloß im Mai 1901 gleichzeitig mit der Kapitalerhöhung die Umwandlung ihrer seitherigen Firma in „Neue Boden-Aktiengesellschaft". Der endgültige Vertrag, durch welchen die Masse der Grundschuld-Bank an die Neue Boden-Aktiengesellschaft gegen Aktien und Obligationen dieser Gesellschaft überging, wurde am 21. Mai 1901 geschlossen. — Um auch den kleineren Besitzern von Realobligationen, die weniger als 4000 Mark Realobligationen besaßen und deshalb keine vollen Aktien der Neuen Boden-Aktiengesellschaft beziehen konnten, doch die Beteiligung an der Gesellschaft durch Aktien zu ermöglichen, wurde seitens

Digitized by Google

der Bank für Handel und Industrie eine Aktienvereinigung in der Art gebildet, daß die auf jene kleinen Beträge von Realobligationen entfallenden Aktien bei der Bank hinterlegt wurden, die dagegen Zertifikate über die entsprechende Aktienspitze ausgab. Diese Zertifikate erhalten die anteilige auf die Aktien entfallende Dividende; gegen Einreichung von Zertifikaten in Höhe von 1000 Mark wurde eine Aktie der Neuen Boden-Aktiengesellschaft ausgeliefert.

Die Frist für die Realobligationäre zur Ausübung des Bezugsrechts auf die Werte der Neuen Boden-Aktiengesellschaft lief Ende August 1901 ab. Im Juli 1902 wurde das Konkursverfahren der Deutschen Grundschuld-Bank beendigt und die Konkursdividende in Höhe von 39% an diejenigen Realobligationäre, die das Bezugsrecht auf die Werte der Neuen Boden-Aktiengesellschaft nicht ausgeübt hatten, ausgezahlt. Hiermit hatte auch die Sanierung der Deutschen Grundschuld-Bank, soweit die äußere Organisation in Betracht kommt, ihren Abschluß gefunden. —

Für die Frage, ob die Sanierungen der beiden Hypothekenbanken erforderlich und zweckentsprechend waren, sei hier nur auf das Urteil von Dr. Hecht verwiesen. Derselbe kommt in der bereits oben Seite 6 zitierten Arbeit bei Behandlung der notleidenden Hypothekenbanken zu dem Resultat: „Eine notleidende Hypothekenbank ist nach allem dem auf den Weg der Sanierung geradezu hingewiesen" (l. c. § 10 S. 38).

Mit den im vorstehenden geschilderten Sanierungsmaßnahmen war aber naturgemäß die Reorganisationsarbeit noch nicht beendet. Bei beiden Instituten, der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank und der nunmehrigen Neuen Boden-Aktiengesellschaft war durch die neugeschaffene Organisation erst die Grundlage gegeben für die Gesundung. Es mußte nun noch die innere Reorganisation durch eine vorsichtige und sachgemäße Verwaltung vorgenommen werden; es mußten geordnete und klare Verhältnisse geschaffen, die viel verzweigten Transaktionen gelöst und die schweren Schäden durch geeignete Maßnahmen paralysiert werden. Bei der Preußenbank kam hierzu noch als ein wichtiger Faktor die Wiederherstellung und Reinigung des Pfandbriefstresors hinzu. Der größte Teil dieser Arbeiten ist bis zum gegenwärtigen Moment bereits gelöst. — Ein wichtiger Schritt in dieser Tätigkeit der neuen Verwaltungen bildete die Ordnung des Verhältnisses der beiden Institute zur Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr. Sie erfolgte durch einen Vertrag vom 30. No-

Digitized by Google

vember 1901, welcher die Liquidation der Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr und die langsame Verwertung ihrer Aktiven im Interesse der beiden Gesellschaften (nach einem bestimmten Schlüssel; etwa 1/3 für die Preußenbank und 2/3 für die Neue Boden-Aktiengesellschaft) bezweckte. Durch den Vertrag ermäßigte die Neue Boden-Aktiengesellschaft die der Deutschen Grundschuld-Bank und der Preußenbank zustehenden, auf sie übergegangenen Buchforderungen gegen die Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr auf den Betrag von 16 000 000 Mark unter der Bedingung, daß diese in Liquidation trat. Gleichzeitig erklärte sich die Neue Boden-Aktiengesellschaft bereit, diese Forderung nur insoweit geltend zu machen, als sie aus dem freien Vermögen der Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr befriedigt werden könnten. Die Neue Boden-Aktiengesellschaft übernahm die Verwaltung und Verwertung einer Reihe von Terrains der Aktiengesellschaft. Sie entließ bezüglich 10 Millionen Mark Hypotheken die Aktiengesellschaft aus der persönlichen Haftbarkeit und verzichtete darauf, diese Hypotheken vor den nächsten 10 Jahren einzuklagen. Für die Verzinsung der Hypotheken beider Banken wurden ähnliche Erleichterungen, wie in dem Vertrag vom 28. März 1901 stipuliert, gewährt. Der Vertrag enthält noch eine große Zahl detaillierter Vorschriften zur Regelung von zweifelhaften Fragen und zur Lösung von Differenzen, auf die hier einzugehen viel zu weit führen würde. Bemerkt sei bei dieser Gelegenheit, daß die Verhältnisse der Aktiengesellschaft durch eine besondere Revisionskommission im Frühjahr 1901 geprüft wurden; die Kommission war zu dem Resultat gekommen, daß die Bilanzen seit Jahren künstlich konstruiert worden waren. — Die Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr hatte bereits im Juni 1901 die Herabsetzung ihres Aktienkapitals von 4 Millionen Mark auf 200 000 Mark durch Zusammenlegung im Verhältnis von 20 : 1 beschlossen. Die Bilanz für 1900, die im Dezember 1901, also nach Abschluß des Vertrages mit der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank und der Grundschuld-Bank veröffentlicht wurde, wies einen Verlust von 27½ Millionen Mark aus; er setzte sich hauptsächlich zusammen aus 12,8 Millionen Mark Abschreibungen auf die von Anhalt & Wagener Nachf. übernommenen Werte, aus einem Verlust von 6,9 Millionen Mark aus Aktien und Obligationen des Wasserwerks Skutari und aus einer Forderung von 1,7 Millionen Mark gegen den Inhaber jener Firma. Infolge des Vertrages mit der Preußischen

Digitized by Google

Hypotheken-Aktien-Bank und der Neuen Boden-Aktiengesellschaft war die an sich sonst vorliegende Überschuldung vor Feststellung der Bilanz beseitigt worden.

Was die weiteren Maßnahmen der beiden Institute zur Ordnung ihrer Verhältnisse betrifft, so ist zunächst bezüglich der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank hervorzuheben, daß sie zum Zweck der Herstellung eines vorschriftsmäßigen Pfandbriefstresors ihre Deckungshypotheken durch Sachverständige nochmals genau prüfen ließ. Der in 1901 bei der Preußenbank erzielte bilanzmäßige Gewinn von 6,4 Millionen Mark wurde zur Reservestellung für Hypotheken verwandt; das gleiche geschah mit dem Gewinn des Jahres 1902, wodurch die Reserven auf annähernd 20 Millionen Mark stiegen. In dem Geschäftsbericht für das Jahr 1902 wurde mitgeteilt, daß die vorsichtige Nachprüfung der Hypotheken ergeben hat, daß von 317,8 Millionen Mark Deckungshypotheken noch 45,7 Millionen Mark nicht innerhalb der vorgeschriebenen Beleihungsgrenze von 60 % des Grundstückswerts liegen. Das Jahr 1902 war noch durch Reorganisationsarbeiten in Anspruch genommen; diese sind, wie der Geschäftsbericht für dieses Jahr ausführt, jetzt aber zum Abschluß gelangt, so daß die Bank sich nun wieder dem Beleihungsgeschäft zuwenden kann.

Bei der Neuen Boden-Aktiengesellschaft erstreckte sich die Tätigkeit nach der erfolgten äußeren Sanierung vor allem auf eine Ordnung der verwickelten Beziehungen zu solchen Unternehmungen, deren Aktien bezw. Geschäftsanteile sie besaß, oder die der Chirographarmasse der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank angehörten und deshalb nach dem Vertrag vom 28. März 1901 von der Neuen Boden-Aktiengesellschaft zu verwalten und verwerten waren, und außerdem auf die Verfolgung von Regreßansprüchen, die auch nach demselben Vertrag seitens der Neuen Boden-Aktiengesellschaft allein zu geschehen hatte. Besonders in der letzteren Hinsicht erzielte sie günstige Resultate, indem sie nach dem Geschäftsbericht für 1902 nicht weniger als 5,8 Millionen Mark hieraus vereinnahmte. Weiter gelang es ihr, eine Anzahl von Objekten günstig abzustoßen, wogegen sie allerdings andererseits wegen ihres hypothekarischen Interesses eine Anzahl von Grundstücken auch erwerben mußte. — Im großen und ganzen sind aber auch bei der Neuen Boden-Aktiengesellschaft mit Ablauf des Jahres 1902 die inneren Reorganisationsmaßnahmen beendet. Die rasche, günstige Entwicklung und die guten Resultate, welche sie bei der Verfolgung von Regreßansprüchen erzielte, machten es ihr möglich,

Digitized by Google

trotz weiterer in den Jahren 1901 und 1902 gemachten Reservestellungen, doch in diesen beiden Jahren eine Dividende von 6 % pro rata temporis bezw. 10 % zu verteilen. Mit Rücksicht darauf, daß die Gesellschaft durch die bereits in ihrem Besitz befindlichen wertvollen Terrains im Westen Berlins an dem Terrainmarkt schon stark interessiert war, hat sie sich entschlossen, auch neue Immobiliengeschäfte einzugehen und sich nicht auf die Liquidation der Masse der Deutschen Grundschuld-Bank zu beschränken.

Nach der seitherigen Entwicklung, die die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank und die aus der Deutschen Grundschuld-Bank entstandene Neue Boden-Aktiengesellschaft in den beiden abgelaufenen Jahren genommen haben, besteht begründete Hoffnung, daß in nicht allzuferner Zeit die alten Pfandbriefbesitzer der Preußischen Hypotheken-Bank, soweit sie den bei der Rekonstruktion ihnen zugefallenen Aktienbesitz konserviert haben, den erlittenen Verlust wieder einbringen werden, während die Realobligationäre der Deutschen Grundschuld-Bank heute bereits das Doppelte des Preises erhalten haben, auf welchen ihre Obligationen in der Zeit der Krisis zurückgegangen waren.

Anlage.

Übersicht über die Entwicklung der beiden Banken.

A. Preußische Hypotheken-Aktien-Bank.

Die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank wurde im Jahre 1864 mit einem Grundkapital von 3 Millionen Mark und dem Sitze in Berlin gegründet. Über die Entwicklung, die sie seit ihrer Gründung bis zum Zusammenbruch im Jahre 1900 genommen hat, gibt die nachstehende Tabelle wenigstens einen ungefähren Überblick.

	Grundkapital Mk.	Pfandbriefumlauf am 31. Dezember Mk.	Dividende %
1865	1 200 000	971 000	5
1866	1 200 000	1 176 000	4 3/4
1867	1 200 000	1 866 000	4 1/2
1868	1 200 000	1 856 000	4 1/2
1869	1 200 000	339 000	4 1/8
1870	1 200 000	168 000	4 1/2
1871	1 200 000	150 000	4 1/2
1872	3 000 000	2 031 000	8
1873	3 420 000	13 578 000	9 3/4
1874	6 000 000	39 666 000	12 3/4
1875	6 000 000	62 211 000	12 3/4

Digitized by Google

	Grundkapital Mk.	Pfandbriefumlauf am 31. Dezember Mk.	Dividende %
1876	6 000 000	65 865 000	4½
1877	6 000 000	74 920 000	4½
1878	6 000 000	75 107 000	5
1879	6 000 000	80 914 000	5
1880	6 000 000	84 958 000	4
1881	6 000 000	84 636 000	5
1882	6 000 000	82 138 000	5½
1883	6 000 000	86 951 000	6
1884	6 000 000	85 639 000	6½
1885	6 000 000	89 728 000	6½
1886	6 000 000	94 534 000	6½
1887	6 000 000	94 927 000	6½
1888	6 000 000	98 808 000	6½
1889	6 000 000	116 897 000	6½
1890	9 960 000	130 208 000	6½
1891	9 960 000	154 945 000	6½
1892	9 960 000	190 962 000	6½
1893	15 000 000	193 470 000	6½
1894	15 000 000	223 864 000	6½
1895	15 000 000	244 257 000	6½
1896	15 000 000	272 779 000	12¾
1897	20 149 000	299 850 000	12½
1898	21 000 000	320 144 000	10½
1899	21 000 000	356 891 000	—

In den ersten Jahren nach der Gründung entfaltete die Bank eine geringe Tätigkeit; 1872 traten Spielhagen und Eduard Sanden, welch letzterer bis 1900 deren leitender Direktor war, in die Bank ein, und nun nahm, nachdem 1873 für die preußischen Hypothekenbanken auch leichtere Normativbestimmungen in Kraft getreten waren, ihre Ausdehnung rasch zu. Bald aber machte sich ein weitgehendes Mißtrauen gegen sie bemerkbar; dieses veranlaßte die Aufsichtsbehörde, 1879 eine Revision der Hypotheken der Bank vorzunehmen, ferner untersagte sie die Auszahlung der vorgeschlagenen Dividende für dieses Jahr und schrieb die Verwendung des Gewinnes zu Abschreibungen und Reserven vor. Es erschienen bald weitere Angriffe gegen die Bank, die ihr zu hohe Beleihungen, Terrainspekulation, die zahlreichen Subhastationen und das Arbeiten mit Strohmännern vorwarfen; die Aufsichtsbehörde schritt deshalb wieder ein; sie verbot zunächst die Auszahlung der Dividende für 1882, nahm das Verbot dann aber wieder zurück; sie drohte auch mit der Entziehung des Privilegs zur Pfandbriefausgabe. 1883 wurde die Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr von Verwaltungsmitgliedern

Digitized by Google

der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank gegründet, um eine Anzahl Grundstücke, die von einem Strohmann in der Subhastation erworben waren, an diese abschieben zu können. Da sich die Bank durch die preußischen Normativbestimmungen in ihrer Geschäftstätigkeit beengt fühlte, wurde 1886 die Deutsche Grundschuld-Bank von Mitgliedern des Kuratoriums der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank gegründet; in den Vorstand derselben traten die Direktoren der Preußenbank; sie gab keine Pfandbriefe auf den Inhaber aus, denn sonst hätte sie sich den Normativbestimmungen für die Hypothekenbanken unterwerfen müssen, sondern auf den Namen lautende, durch Blankoindossament übertragbare sogenannte Realobligationen. Erst mit dem Inkrafttreten des Reichs-Hypothekenbankgesetzes im Jahre 1900 wurde sie der Staatsaufsicht unterstellt. Für das große Publikum bestand aber kein ins Auge fallender Unterschied und die Realobligationen liefen als Pfandbriefe um; aber die Sicherheit war eine andere — es wurden meist nur zweitstellige Hypotheken erworben. 1893 erhöhte die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank ihr Kapital von 10 Millionen Mark auf 15 Millionen Mark und 1899 auf 21 Millionen Mark. Der Pfandbriefumlauf nahm entsprechend rasch zu und hat sich in den letzten zehn Jahren von 1890 bis 1899 verdreifacht; dagegen hat sich der gesamte Pfandbriefumlauf aller deutschen Hypothekenbanken in diesen zehn Jahren nur ungefähr auf den doppelten Betrag — was an sich schon eine starke Zunahme ist — erhöht; er betrug Ende 1890 2927 Millionen Mark und Ende 1899 6241,4 Millionen Mark. (Vergl. Hecht: Die Organisation des Bodenkredits in Deutschland, II. Abteilung: Hypothekenbanken, I. Band: Statistik, Seite 1.)

B. Die Deutsche Grundschuld-Bank.

Die Gründung der Deutschen Grundschuld-Bank erfolgte, wie schon oben erwähnt, im Jahre 1886 mit einem Kapital von 3 Millionen Mark. Ihr Zweck sollte in erster Linie sein, Darlehen in Form von Grundschulden zu geben, und zwar bei städtischen Grundstücken bis zu drei Viertel des ermittelten Werts. Die Grundschuld-Bank blieb stets in großer Abhängigkeit von der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank und hat hauptsächlich auf von dieser Bank zur ersten Stelle beliehene Grundstücke Nachbeleihungen gegeben, und zwar vorzugsweise wieder auf Grundstücke der Tochtergesellschaften. Sie war also aufs engste mit der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank und deren Tochtergesellschaften verknüpft und mußte deshalb auch deren Schicksal

Digitized by Google

teilen. Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, hat auch sie eine forcierte Entwicklung genommen, indem ihr Grundkapital im Laufe von zehn Jahren auf mehr als den dreifachen Betrag stieg:

	Grundkapital Mk.	Realobligationen-umlauf am 31. Dezember Mk.	Dividende %
1886	3 000 000	2 154 700	5
1887	3 000 000	9 777 500	6
1888	3 000 000	21 354 600	6
1889	3 000 000	32 589 400	6½
1890	3 000 000	37 508 900	6½
1891	3 000 000	43 431 600	6½
1892	6 000 000	47 318 600	6½
1893	6 000 000	68 396 600	6½
1894	6 000 000	87 159 400	7
1895	10 000 000	97 767 800	7
1896	10 000 000	100 668 700	7
1897	10 000 000	105 024 600	7
1898	10 000 000	102 134 700	7
1899	10 000 000	98 582 700	7

II. Pommersche Hypotheken-Aktien-Bank.

Der Zusammenbruch der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank und der Deutschen Grundschuld-Bank hatte vorübergehend eine allgemeine Beunruhigung des Pfandbriefmarktes, wenigstens für die norddeutschen Hypothekenbanken zur Folge; in Mittel- und in Süddeutschland trat diese Erscheinung weniger zu Tage. Sie äußerte sich in einem starken Rückfluß der Pfandbriefe auf den Markt, so daß die Hypothekenbanken, damit die Kurse ihrer Pfandbriefe nicht ins Weichen kamen, diese in großen Massen aufnehmen mußten. Zwei Banken konnten aber diese Bewegung nicht zum Stillstand bringen, die Pommersche Hypotheken-Aktien-Bank (Pfandbriefumlauf am 30. Juni 1900 194,48 Millionen Mark) und die Mecklenburg-Strelitzsche Hypothekenbank (Pfandbriefumlauf am 30. Juni 1900 27,98 Millionen Mark); sie sahen sich am 11. Dezember 1900 gezwungen, die Aufnahme ihrer Pfandbriefe einzustellen, die Kursregulierung derselben aufzugeben und den Markt sich selbst zu überlassen. Die Kurse mußten an diesem Tage gestrichen werden, da einem sehr starken Angebot nicht die geringste Nachfrage gegenüberstand. Der Kurs der 4%igen Pfandbriefe der Pommerschen Hypo-

Digitized by Google

theken-Aktien-Bank war die vorhergehenden Tage 99¼ %; am 15. Dezember, an welchem Tage die Pfandbriefe zum erstenmal wieder notiert wurden, stellte sich der Kurs auf 90½ %.

Am 13. Dezember 1900 sahen sich neun norddeutsche Hypothekenbanken, unter denen sich die Pommersche und die Mecklenburg-Strelitzsche Hypothekenbank nicht befanden, veranlaßt, die gemeinschaftliche Erklärung zu veröffentlichen, daß die durch die Vorgänge bei der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank hervorgerufene Beunruhigung für ihre Pfandbriefe in keiner Weise berechtigt sei, daß jede der Banken in ihrem Geschäftsbereich nur streng nach den durch das Hypothekenbankgesetz und die Statuten vorgeschriebenen Grundsätzen verfahren sei und daß insbesondere keine derselben in irgend einer Verquickung mit Grunderwerbs-, Bau- oder ähnlichen Gesellschaften stehe, noch sonst an spekulativen Unternehmungen beteiligt sei. Diesem Vorgehen schlossen sich später noch zwei weitere Banken an, indem sie ähnliche Erklärungen veröffentlichten. Es gelang, eine weitergehende Erschütterung des Pfandbriefmarktes zu vermeiden und demselben allmählich das Zutrauen des Publikums wieder zu gewinnen. Ein unstreitiges Verdienst hierbei gebührt auch ebenso wie vorher bei der Aufdeckung der Mißwirtschaft den maßgebenden Finanzblättern, die ihren Lesern klar machten, daß es sich keineswegs um allgemeine, bei allen Hypothekenbanken vorhandene Übelstände handelte, sondern um eine Mißwirtschaft, wie sie nur bei den beiden in Mitleidenschaft gezogenen Banken herrschte, die notgedrungen zu einem Zusammenbruch führen mußte. Und so blieb denn auch während der weiteren Phasen der Spielhagen- und Pommernbankkrisis und trotz der hier zum Vorschein kommenden Zustände der Pfandbriefmarkt von weiteren Erschütterungen verschont. Nur eine der übrigen 33 Hypothekenbanken sah sich später, im Juni 1901, veranlaßt, auf einige Zeit die Aufnahme ihrer Pfand- und Rentenbriefe einzustellen; es war die Mitteldeutsche Bodenkreditanstalt in Greiz. Sie hat übrigens für jenes Geschäftsjahr 4 % Dividende gegeben.

Die ungünstige Beurteilung der Pommerschen und der Mecklenburg-Strelitzschen Hypothekenbank hielt an und die von den Verwaltungen erlassenen Erklärungen vermochten nicht, die Befürchtungen zu widerlegen, sondern gaben ihnen nur neue Nahrung.

Da die Mecklenburg-Strelitzsche Hypothekenbank Gegenstand einer besonderen Arbeit ist, wird sie im folgenden nur insoweit es der Zusammenhang unbedingt erfordert, Erwähnung finden.

Digitized by Google

Als die Pommersche Hypotheken-Aktien-Bank die Kursregulierung ihrer Pfandbriefe einstellte, erklärte sie, der starke Rückfluß ihrer Pfandbriefe sei mit Gewalt in Szene gesetzt worden, um die Bank zu Falle zu bringen; sie habe in kurzer Zeit ca. 17 Millionen Mark Pfandbriefe aufgenommen; wenn sie die Überzeugung hätte, daß durch Aufnahme von weiteren 20 Millionen dauernde Beruhigung geschaffen werde, so könne sie auch die Mittel hierfür noch aufbringen; sie sei aber überzeugt, daß keine einzige norddeutsche Hypothekenbank ihre Kurse halten könne; für die entstehenden kolossalen Verluste des Publikums seien diejenigen verantwortlich zu machen, die in unverantwortlicher Weise lediglich ihres eigenen Vorteils wegen eine künstliche Beunruhigung herbeiführten, die teilweise auch auf Konkurrenzneid zurückzuführen sei. Wenige Tage später gab die Bank die Erklärung ab, daß die für die Pfandbriefe notwendigen Unterlagen sowohl formell als materiell vorhanden und irgend welche Besorgnisse wegen etwaiger Verluste nicht erforderlich seien; die Geschäfte der Bank bewegten sich durchaus im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Vorschriften; die Beziehungen zur Immobilien-Verkehrs-Bank beschränkten sich auf nach pflichtmäßigem Ermessen der Direktion durchaus sichere Beleihungen; Aktien der Immobilien-Verkehrs-Bank, deren Liquidation von der Verwaltung bereits beschlossen sei, besitze die Pommersche Hypotheken-Aktien-Bank nicht. Mitte Januar wurde mitgeteilt, daß (im Einvernehmen mit der Aufsichtsbehörde) der Abschluß für das abgelaufene Geschäftsjahr und die sämtlichen Hypotheken noch einer genauen Nachprüfung seitens einer vom Aufsichsrat ernannten Revisionskommission, der auf Wunsch der Bank auch der Bankinspektor beiwohne, unterzogen würden. Einige Wochen später erfuhr man, daß nunmehr damit begonnen sei, die Deckungshypotheken auch durch eine von der Regierung bestellte Kommission revidieren zu lassen.

Endlich erschien dann Mitte Mai 1901 der Geschäftsbericht für das Jahr 1900; er vermochte keineswegs trotz seiner Ausführlichkeit das bestehende Mißtrauen zu verringern, zumal fast gleichzeitig die Verhaftung der beiden Direktoren Schultz und Romeick erfolgte. In dem Bericht schildert die Verwaltung die Bemühungen, die sie aufwendete, um einen Kurssturz der Pfandbriefe hintanzuhalten: sie nahm an dem einen 10. Dezember (dem Tag vor Streichung des Kurses) nicht weniger als $1^1/_4$ Millionen Mark Pfandbriefe auf; die eigenen Mittel der Bank reichten naturgemäß für derartige Aufwendungen nicht aus: die Verwaltung beschaffte sich diese Mittel durch

Digitized by Google

Veräußerung von durch den Pfandbriefrückfluß frei werdenden Hypotheken; da aber damals der Hypothekenmarkt in Berlin sehr ungünstig lag, so war diese Veräußerung mit großen Kosten verknüpft; der Bericht bemißt die Kosten auf 1½ Millionen Mark. Auf diesen Geschäftsbericht und die Bilanz per 31. Dezember 1900 hier näher einzugehen, erübrigt sich schon aus dem Grunde, weil sich später die in ihnen enthaltenen Angaben als unrichtig erwiesen. Es sei nur erwähnt, daß die Bilanz einen Reingewinn von rund 110000 Mark auswies, dessen Vortrag auf neue Rechnung vorgeschlagen wurde.

Die ordentliche Generalversammlung der Bank fand am 8. Juni 1901 statt; sie beschloß, daß eine von der Bank für Handel und Industrie und der Deutschen Bank zu bestellende Kommission die Verhältnisse der Gesellschaft untersuchen und hierüber in einer im September abzuhaltenden Generalversammlung berichten solle. Durch diese Intervention der beiden Großbanken trat eine Beruhigung ein und der Kurs der 4%-Pfandbriefe erholte sich von 85¼ auf 88¾%.

Die Revisionskommission nahm eine genaue Prüfung der gesamten Verhältnisse der Bank vor und gab das Resultat ihrer Untersuchungen in einem ausführlichen Bericht Ende September bekannt.

Nachdem wir bis zu diesem Punkte den äußeren Verlauf der Krisis kurz skizziert haben, sei nunmehr, bevor wir uns diesem Bericht und damit den Einzelheiten der Mißwirtschaft und den Ursachen des Zusammenbruchs zuwenden, ein kurzer Überblick über die Entwicklung der Bank gegeben.

Die Pommersche Hypotheken-Aktien-Bank wurde 1867 mit einem Aktienkapital von 800000 Tlr. (wovon zunächst nur 40% eingezahlt wurden) und mit dem Sitz in Köslin gegründet; sie nahm das erste Jahrzehnt eine günstige Entwicklung. Die nachstehende Tabelle weist das Grundkapital, den Pfandbriefumlauf und die Dividenden der Bank seit ihrem Bestehen bis zum Jahre 1900 nach:

	Grundkapital Mk.	Pfandbriefumlauf am 31. Dezember Mk.	Dividende %
1867	2400000 (40% eingezahlt)	90450	7
1868	2400000 (60% eingezahlt)	1285575	7½
1869	2400000 (80% eingezahlt)	2523450	8

Digitized by Google

	Grundkapital Mk.	Pfandbriefumlauf am 31. Dezember Mk.	Dividende %
1870	2 400 000	4 712 476	8
1871	2 400 000	6 896 550	8½
1872	2 400 000	10 789 125	9
1873	2 400 000	14 604 450	8½
1874	2 400 000	18 983 700	8½
1875	3 000 000	24 977 100	8½
1876	3 000 000	29 562 450	8
1877	3 000 000	30 030 000	8
1878	3 000 000	29 230 800	5½
1879	3 000 000	27 074 400	—
1880	3 000 000	25 208 400	—
1881	3 000 000	23 449 350	—
1882	3 000 000	22 362 300	—
1883	3 000 000	21 273 450	—
1884	3 000 000	18 986 400	—
1885	3 000 000	18 581 850	—
1886	2 400 000	19 485 900	—
1887	2 400 000	19 431 750	—
1888	2 400 000	18 208 800	—
1889	2 400 000	14 846 550	—
1890	1 855 000	14 036 100	6
1891	2 999 000	22 489 800	6
1892	4 500 000	40 629 600	6
1893	4 500 000	60 574 650	6
1894	9 000 000	90 816 250	6
1895	10 200 000	110 549 100	6½
1896	10 200 000	141 259 000	7
1897	10 200 000	163 399 000	7
1898	10 200 000	181 964 300	7
1899	15 000 000	190 544 100	7

Ende der 70er Jahre geriet aber die Bank in eine schwierige Lage durch die Krisis, die auf dem Grundstücksmarkt in Berlin und an anderen Orten eintrat; sie sah sich 1878 veranlaßt, die im Jahre 1873 in Berlin errichtete Filiale wieder aufzuheben; sie erlitt große Zinsausfälle und war bei vielen Subhastationen beteiligt, so daß sie Ende 1881 36 Grundstücke (davon 17 in Berlin und 16 in Breslau) und 7 Güter besaß. Bei der Abstoßung dieses Grundbesitzes erlitt sie weitere große Verluste. Die ungünstige Lage der Bank hielt während eines ganzen Jahrzehnts an; denn nachdem wieder eine Besserung des Grundstücksmarktes eingetreten war, machte sich die ungünstige Lage der Landwirtschaft in den östlichen preußischen Provinzen sehr bemerkbar. Von 1879—1889 wurden keine Dividenden verteilt; die Verwaltung hatte zwar in einigen Jahren eine geringe Dividende in Vorschlag gebracht, aber die Regierung verbot deren

Digitized by Google

Auszahlung wegen der ungünstigen Lage der Bank. 1886 wurde das Grundkapital durch Zusammenlegung der Aktien von 3 000 000 Mark auf 2 400 000 Mark herabgesetzt. — 1889 wurde die Bank rekonstruiert. Damals (Ende 1888) befanden sich im Besitz der Bank 6 Güter und 3 städtische Grundstücke; die als Sicherheit für die Hypothekenbriefe dienenden Hypotheken beliefen sich auf 16 942 000 Mark (und zwar betrafen sie 98 Güter in den östlichen Provinzen mit 6 664 000 Mark; 55 Häuser in Breslau 2 669 000 Mark; 40 in Berlin 4 233 000 Mark; 150 in kleineren Städten 1 949 000 Mark und 425 kleine ländliche Grundstücke 1 427 000 Mark). Die Rekonstruktion wurde derart vorgenommen, daß die Inhaber der mit einer Prämie von 20 % bezw. 10 % rückzahlbaren Hypothekenbriefe aufgefordert wurden, gegen eine Bonifikation (in Höhe des Jetztwertes der Prämie) in eine freiwillige Konversion auf 4 % unter Verzicht auf die Auslosungsprämie zu willigen; ferner wurde auch den 4 %igen ohne Prämie rückzahlbaren Hypothekenbriefen die freiwillige Konversion auf 3½ % angeboten. Es wurden auf diese Art 7 515 000 Mark Prämienbriefe und 1 282 000 Mark zum Nennwert rückzahlbare Hypothekenbriefe konvertiert; hierdurch erzielte die Bank eine jährliche Zinsersparnis von 70 000 Mark und außerdem wurden 1 Million Mark Amortisationszuschläge abgelöst. Auf die Aktien mußte eine Zuzahlung von 80 % geleistet werden, wodurch sie zu 6 %igen Vorzugsaktien wurden; soweit die Zuzahlung nicht geleistet wurde, wurden die Aktien im Verhältnis von 6 : 1 zusammengelegt und dadurch auch zu Vorzugsaktien. Der durch die Zuzahlung eingehende Barbetrag von über 1 Million Mark wurde zur Bildung eines später der Bank wieder zufließenden Sicherheitsfonds für diejenigen Hypothekenbriefe, welche die Konversion angenommen haben, verwendet, während der durch die Aktienzusammenlegung freigewordene Betrag zu Reservestellungen diente. Um die durch Hypotheken nicht gedeckten Hypothekenbriefe einziehen zu können, wurden auf den Grundbesitz der Bank fundierte Hypothekenschuldscheine ausgegeben in Höhe von 934 000 Mark, die bald wieder eingezogen wurden. Gleichzeitig wurde der Sitz der Gesellschaft von Köslin nach Berlin verlegt. Diese Rekonstruktion hatte einen raschen äußeren Erfolg; schon für das folgende Jahr 1890 wurde eine Dividende von 6 % verteilt und im Geschäftsbericht mitgeteilt, daß es gelungen sei, den gesamten Grundbesitz der Bank abzustoßen; letzteres geschah aber, wie sich später herausgestellt hat, durch die Übertragung auf die zu diesem Zwecke

Digitized by Google

gegründete Immobilien-Verkehrs-Bank. In demselben Jahre wurde auch die Erhöhung des durch die Aktienzusammenlegung auf 1 855 000 Mk. reduzierten Grundkapitals auf 3 000 000 Mk. beschlossen. Gleichzeitig mit der Rekonstruktion der Bank wechselte die Direktion; in diese traten die Herren Schultz und Romeick ein, die in ihrer Stellung bis zum Jahre 1901 verblieben. Der Schwerpunkt für die Beleihungen der Bank wurde nach Berlin verlegt; es sollten in Zukunft ländliche Beleihungen (besonders solche an zweiter Stelle hinter den Landschaften, die zum großen Teil die schweren Verluste der Bank herbeigeführt hatten) nur noch unter ganz besonders günstigen Umständen vorgenommen werden.

Die Bank zeigt in den nächsten Jahren eine günstige, aber doch allzu forcierte Entwicklung. Binnen 8 Jahren wurde das Grundkapital in kurzen Intervallen bis auf den fünffachen Betrag erhöht. Der Pfandbriefumlauf, der Ende 1890 nur 14 Millionen Mark war, vermehrte sich bis zum Jahre 1899 auf 190½ Millionen Mark und entsprechend nahm der Hypothekenbestand von 17,6 Millionen Mark auf 206,6 Millionen Mark zu. Aber diese starke Vergrößerung mußte auf Kosten der Sicherheit geschehen. Die durch hohe Provisionen an die mit dem Pfandbriefabsatz beschäftigten Bankiers und eine intensive Reklame bewirkte Steigerung des Pfandbriefumlaufs von einem zum anderen Jahr in Höhe von 20—30 Millionen Mark und eine entsprechende Vermehrung der Hypotheken war eben nur dadurch möglich, daß man große Bauterrains und sonstige große riskante Objekte weit über die durch eine sorgfältige Geschäftsführung gezogenen Grenzen belieh. Wie sehr forciert diese Entwicklung war, ergibt sich daraus, wenn man den gesamten Pfandbriefumlauf aller deutschen Hypothekenbanken betrachtet. Dieser betrug (vergl. das Seite 66 zitierte Hechtsche Werk) Ende 1890 2927 Millionen Mark und Ende 1899 6241,4 Mill. Mark und zeigt also in den zehn Jahren eine Erhöhung auf ungefähr den doppelten Betrag; bei der Pommerschen Hypotheken-Aktien-Bank sehen wir dagegen in dem gleichen Zeitraum eine Steigerung auf den 13—14 fachen Betrag!

Das Resultat der Untersuchungen der Revisionskommission übertraf die seither gehegten Befürchtungen; es ergab, daß das Aktienkapital in Höhe von 15 Millionen Mark und die Reserven in Höhe von 6 152 000 Mark und darüber hinaus noch 8,4 Millionen, also im ganzen 29,5 Millionen Mark verloren waren und

Digitized by Google

daß die wirklichen Einnahmen der Bank bei weitem nicht zur Verzinsung der Pfandbriefe ausreichten.

Die Revisionstätigkeit der oben erwähnten staatlichen Kommission beschränkte sich auf die Deckungshypotheken; einen Bericht hat sie nicht erstattet. Um nicht zu ausführlich zu werden, soll auf das Resultat ihrer Untersuchungen nicht näher eingegangen werden; es sei nur erwähnt, daß sie zu einem noch ungünstigeren Ergebnis als die von den beiden Banken eingesetzte Kommission gelangt ist.

Im einzelnen verteilte sich der von dieser Kommission ermittelte Verlust, wie er bei Prüfung der von der Verwaltung veröffentlichten Bilanz festgestellt wurde, auf die folgenden Bilanzposten:

An den zur Sicherheit der Pfandbriefe dienenden Deckungshypotheken wurde ein Verlust von rund 16 Millionen Mark festgestellt. Der Nominalbetrag dieser Hypotheken am 31. Dezember 1900 betrug rund 191½ Millionen Mark, ihr Wert war aber nur etwa 175½ Millionen Mark. Es zeigte sich, daß die Pommersche Hypotheken-Aktien-Bank mit Vorliebe große und riskante Objekte beliehen hatte — große Geschäftshäuser, Hotels und dergl. und Terrains in den Vororten Berlins. Bei 21 verschiedenen Beleihungen betrug die Hypothek je mehr als 1 Million Mark; es waren z. B. auf ein einziges Objekt 7 Millionen Mark, auf ein anderes 4,85 Millionen Mark, auf ein drittes 4 Millionen Mark Hypotheken gewährt worden; damit dies nach außen nicht in Erscheinung trat, wurde eine derartige Beleihung in mehreren Teilbeträgen eingetragen und der Geschäftsbericht für 1900 enthält demgemäß auch in der Übersicht über die Deckungshypotheken nur eine einzige Hypothek im Betrage von mehr als 1 Million Mark.

Die dem Pfandbrieftresor nicht angehörigen freien Hypotheken hatte die Verwaltung per 31. Dezember 1900 auf 13,35 Millionen Mark angegeben; hiervon mußten aber nach den Ermittelungen der Kommission zunächst 8,57 Millionen Mark in Abzug gebracht werden, da sie Hypotheken und Grundschulden betrafen, die seitens der Immobilien-Verkehrs-Bank an die Pommersche Hypotheken-Aktien-Bank nur zur Sicherstellung von baren Lombards in gleichem Betrag zediert und die deshalb unter die Debitoren aufzunehmen waren — und zwar mit Rücksicht auf die weiter unten noch zu erörternde sehr schlechte Lage der Immobilien-Verkehrs-Bank nur mit dem Wert, der in den Hypotheken und Grundstücken lag, d. h. mit rund 600 000 Mk, so daß an diesem einen Posten ein Verlust von annähernd 8 Millionen Mark entstand. Der Verlust an den verbleibenden freien Hypotheken wurde

Digitized by Google

auf rund 2 Millionen Mark ermittelt, so daß sich dieser Bilanzposten bis auf 4⅔ Millionen Mark reduzierte.

Die Ziffern des Effektenkontos einerseits und des Pfandbriefumlaufs andererseits waren auch zu berichtigen; die Verwaltung hatte nämlich 7,7 Millionen Mark eigener Pfandbriefe, die bei ihr nur lombardiert und die deshalb noch im Umlauf waren, von dem Pfandbriefumlauf abgesetzt; dies war nicht richtig; diese Pfandbriefe gehörten zu den umlaufenden, und andererseits waren sie im Effektenkonto zum Kurse vom 31. Dezember (89,60 %) mit 6,94 Millionen Mark einzustellen.

Bei den Debitoren zeigte sich, abgesehen von dem Hinzutritt der oben genannten Lombardforderung, in Höhe von rund 600 000 Mark zunächst per 31. Dezember kein wesentlicher Unterschied von den Ziffern der Verwaltung; aber hier lagen nichtsdestoweniger große und für die Bank später Verlust bringende Transaktionen vor. Es handelte sich hierbei besonders um zwei Konsortien, bei denen wieder die Immobilien-Verkehrs-Bank die Hauptrolle spielte: „das Aktienkonsortium der Mecklenburg-Strelitzschen Hypothekenbank" und das „Separatkonto Mecklenburg-Strelitzsche Hypothekenbank". Für Rechnung des ersteren Konsortiums nahm die Pommersche Hypotheken-Aktien-Bank in den letzten Jahren Aktien der Mecklenburg-Strelitzschen Hypothekenbank auf; am 31. Dezember waren hier 1 410 000 Mark Aktien vorhanden; sie blieben bei der Pommerschen Hypotheken-Aktien-Bank liegen, und außerdem zedierte die Immobilien-Verkehrs-Bank zur weiteren Sicherheit für Rechnung des Konsortiums Hypotheken und Grundschulden an jene im Nominalbetrag von 1 832 000 Mark, deren Wert aber nur auf 360 000 Mark anzusetzen war; die Mitglieder des Konsortiums konnten bis auf einen Direktor der Mecklenburg-Strelitzschen Hypothekenbank nicht ermittelt werden; die Immobilien-Verkehrs-Bank war wohl stark daran beteiligt. Der Wert der Aktien nach dem letzten notierten Kurs (10. Dezember 1900: 112 %) war 1 635 000 Mark, so daß das Konto, dessen Debetsaldo am 31. Dezember 1900 1 830 000 Mark war, damals gedeckt erschien; ein halbes Jahr später war aber jene Aktiendeckung fast wertlos. — Das andere, im Februar 1899 gebildete Konsortium übernahm von den neuen Aktien der Pommerschen Hypotheken-Aktien-Bank, deren Ausgabe im Jahre 1898 beschlossen worden war, einen Teilbetrag von 3,9 Millionen Mark; dieses Konsortium setzte sich zusammen aus der Mecklenburg-Strelitzschen Hypothekenbank, der Immobilien-Verkehrs-Bank und Mitgliedern der Verwaltung. Der

Digitized by Google

übernommene Aktienbetrag wurde von dem Konsortium auch ausverkauft. Als aber dann später die Beunruhigung des Pfandbriefmarkts eintrat, wurden für Rechnung des Konsortiums allmählich wieder 867 607 Mark Aktien aufgenommen, wofür dasselbe bei der Pommerschen Hypotheken-Aktien-Bank mit 888 000 Mark (per 31. Dezember 1900) belastet wurde; zur weiteren Sicherheit zedierte die Immobilien-Verkehrs-Bank der Pommerschen Hypotheken-Aktien-Bank noch 905 000 Mark Hypotheken und Grundschulden, die aber nach der Schätzung der Kommission wertlos waren; da der letztnotierte Kurs vor Ablauf des Geschäftsjahres 139,60 % war, so war allerdings Ende 1900 auch dieses Konto gedeckt. Weiter ist hier eine erst im Jahr 1901 durch Gewährung von baren Darlehen entstandene Kontokorrentforderung gegen die Immobilien-Verkehrs-Bank zu erwähnen. Sie betrug am 30. Juni 1901 1 038 000 Mark; es waren hierfür verpfändet 4 813 000 Mark Aktien der Mecklenburg-Strelitzschen Hypothekenbank; zur weiteren Sicherheit dienten 565 200 Mark Aktien der Pommerschen Hypotheken-Aktien-Bank und von der Immobilien-Verkehrs-Bank zedierte nom. 800 000 Mark Hypotheken und Grundschulden, deren Wert 170 000 Mark war.

Für diese drei Konten mußte in der Semestralbilanz per 30. Juni 1901 eine Rückstellung von rund 3 530 000 Mark gemacht werden.

Die Bilanz per 31. Dezember 1900 stellte sich nach den von der Verwaltung veröffentlichten und den andererseits von der Kommission ermittelten Zahlen folgendermaßen dar:

Digitized by Google

Aktiva:

Von der Bank eingesetzte Werte		Nach dem Bericht der Revisionskommission			Differenz
	Mk.		Mk.	Mk.	Mk.
Kassenbestand . .	1 439 958,25			1 439 958,25	
Eigene Effekten .	397 428,66			397 428,66	
dazu eig. Pfandbriefe mit Coupons	—			6 943 770,—	6 943 770,—
Wechselbestand. .	131 330,—		131 330,—		
		abzusetzen	2 700,—	128 630,—	2 700,—
Diverse Debitoren	3 982 776,84		3 982 776,84		
		Rückstellung	63 500,—	3 919 276,84	63 500,—
dazu Lombardforderung an die Immobilien-Verkehrs-Bank.	—		8 674 000,—		
		Minderwert der Unterlagen	8 057 050,—	616 950,—	616 950,—
Deckungshypotheken	191 461 013,49			191 461 013,49	
Freie Hypotheken	13 353 385,50			4 679 385,50	8 674 200,—
RückständigeHypothekenzinsen . .	33 929,32			33 929,32	
Bankgebäude inkl. Inventar . . .	2 519 090,56			2 519 090,56	
Verlust	—			17 769 021,10	
	213 318 912,62			229 908 452,72	

Digitized by Google

Passiva:

Von der Bank eingesetzte Werte		Nach dem Bericht der Revisionskommission		Differenz
	Mk.	Mk.	Mk.	Mk.
Aktienkapital . .	15 000 000,—		15 000 000,—	
Ordentl. Reserve	6 152 000,—		6 152 000,—	
Hypothekenpfandbriefumlauf . .	181 825 600,—		189 525 600,—	7 700 000,—
Amortisationsfond	115 793,44		115 793,44	
Vorausbezahlte Hypothekenzinsen	116 677,07		116 677,07	
Depositen . . .	1 080 349,22		1 080 349,22	
Restanten von verlosten u. gekündigten Hypothekenpfandbriefen . .	21 213,10		21 213,10	
Couponrestanten .	170 764,25		170 764,25	
Hypothekenpfandbriefcoupons per 2. Jan. 1901	875 953,50		875 953,50	
per 1. April 1901 anteilig . . .	777 376,75		777 376,75	
Dividendenrestanten	2 658,—		2 658,—	
Diverse Kreditoren	6 592 098,14	a) aus d. Kontokorrent 132 098,14 b) Lombardverpflichtung 6 460 000,—	6 592 098,14	
Beamtenpensions- u. -unterstützungsfonds	477 970,25		477 970,25	
Reserve für Verluste, Vorschlag der Verwaltung .	—		9 000 000,—	9 000 000,—
Reingewinn . .	110 458,90		—	110 458,90
	213 318 912,62		229 908 453,72	

Digitized by Google

In der vorstehenden rektifizierten Gestalt wurde die Bilanz auch später von der Generalversammlung genehmigt — nur mit der Abweichung, daß eine Verlustreserve für Hypotheken in Höhe von nur 9 Millionen Mark vorgesehen wurde. Die neue Verwaltung glaubte, daß die Schätzungen der Kommission zu pessimistisch seien. Wenn sie einen Verlust in Höhe des von der Kommission ermittelten Wertes angenommen hätte, so wäre sie übrigens auch gezwungen gewesen, den Konkurs anzumelden. Leider aber hatte die Kommission nur zu richtig geschätzt, und die Verwaltung sah sich bei der Aufstellung der Bilanz per 31. Dezember 1901 in die Notwendigkeit versetzt, die Hypothekenreserve auf 18 Millionen Mark zu erhöhen. Die Angriffe, die sich hin und wieder in der Presse fanden, dahingehend, daß die Kommission zu scharf geschätzt habe, werden hierdurch widerlegt. Die nach der Sanierung vorgenommenen Grundstückverkäufe im Jahre 1902 und im laufenden Geschäftsjahre haben die Richtigkeit der Schätzungen ergeben, und es hat sich im Gegenteil sogar als notwendig erwiesen, an den von der Revisionskommission ermittelten Werten noch weitere Abschreibungen vorzunehmen (1 Million Mark in der Bilanz per 31. Dezember 1902).

Was den Pfandbriefzinsendienst betrifft, so ergab die Revision, daß per 30. Juni 1901 betrug:

der Jahreszoll an Hypothekenzinsen	7 959 000 Mk.
während der Zinseneingang nur zu schätzen war auf	6 271 000 „
so daß ein Fehlbetrag vorhanden war von . .	1 688 000 Mk.

Da aber in diesem taxierten Zinseneingang sich noch Posten befanden, die unsichere Objekte betrafen und deshalb Zinsausfälle erwarten ließen, mußte die Kommission hierfür eine entsprechende Ausfallreserve in Höhe von 450 000 Mark in Ansatz bringen, so daß nur mit einem Hypothekenzinseneingang von 5 821 000 Mark zu rechnen war. Andererseits erforderte aber die Verzinsung der umlaufenden Pfandbriefe einen Betrag von 6 894 000 Mark, so daß — ganz abgesehen von den Verwaltungskosten — ein jährlicher Fehlbetrag von 1 073 000 Mark vorhanden war.

Dieses Mißverhältnis kam seither nicht zu Tage, weil man den rückständigen Hypothekenschuldnern — Immobilien-Verkehrs-Bank und ihre Strohmänner — durch fortgesetzte neue Nachbeleihungen (bei der Immobilien-Verkehrs-Bank auch durch Darlehen auf dem obigen Lombardkonto) die nötigen Mittel verschaffte, um die Hypothekenzinsen zu zahlen; dementsprechend betrugen die rückständigen Hypothekenzinsen

Digitized by Google

am 31. Dezember 1900 auch nur 34000 Mark und am 30. Juni 1901 117000 Mark; schon bis zum 1. August 1901 stiegen sie aber auf 715000 Mark, da nunmehr die Nachbeleihungen zwecks Zinsenzahlung aufhörten und die Zinsen von Terrainhypotheken der Immobilien-Verkehrs-Bank und ihrer Strohmänner deshalb völlig ausblieben. Im Januar 1902 waren nicht weniger als 1372000 Mark Hypothekenzinsen rückständig, von denen 1070000 Mark als völlig uneinbringlich abgeschrieben und die restlichen 302000 Mark in Reserve gestellt werden mußten; letztere betrafen Grundstücke von Strohmännern, bezüglich deren die Subhastation eingeleitet wurde. In diesen Verhältnissen, um dies schon vorweg zu nehmen, ist und konnte auch zunächst keine Besserung eintreten, was gegenüber den später in der Presse aufgestellten Behauptungen, daß die Schätzungen der Kommission und die dann dem Reorganisationsplan zu Grunde gelegte Hypothekenzinseneinnahme zu niedrig sei, hier bemerkt sei. Nach dem Geschäftsbericht für das Jahr 1902 waren von dem Hypothekenzinsensoll für dieses Jahr 1,7 Millionen Mark rückständig; und bis zu Anfang des laufenden Jahres erhöhte sich diese Summe (besonders durch Hinzurechnung der bei den zur Zwangsversteigerung gebrachten Grundstücken gelöschten Zinsrückstände) auf 1,9 Millionen Mark. Da diese Rückstände zu ihrem weitaus größeren Teile Terrainhypotheken betreffen, ist auch nur eine allmähliche Besserung durch die langsame Verwertung der Grundstücke zu erwarten.

Die obige Aufzählung an Hand der Bilanzposten zeigt uns die Hauptquellen der großen Verluste der Pommerschen Hypotheken-Aktien-Bank; es sind einmal die systematischen Überbeleihungen von Häusern und ertraglosen Terrains und andererseits Transaktionen, die, soweit sie nicht zu Spekulationszwecken dienten, den Zweck hatten, der Verwaltung der Pommerschen Hypotheken-Aktien-Bank durch die freie Verfügung über die Aktienmehrheit die Herrschaft in den Generalversammlungen der beiden Hypothekenbanken zu sichern. Die Einzelheiten dieser Transaktionen konnte die Kommission nicht vollständig ermitteln, zum Teil deshalb nicht, weil viele der in Betracht kommenden Bücher und Akten beschlagnahmt waren; volle Klarheit wird deshalb erst das schwebende gerichtliche Verfahren in diese Verhältnisse bringen.

Als charakteristisches Beispiel für die Überbeleihungen sei das sogenannte Wollankschе Terrain in Pankow (im Norden Berlins) erwähnt. Dies Terrain wurde von der Immobilien-Verkehrs-Bank im

Digitized by Google

Jahre 1898 für 3 Millionen Mark erstanden; in demselben Jahre noch wurde sein Wert auf 10,35 Millionen Mark taxiert und von der Pommerschen Hypotheken-Aktien-Bank eine Hypothek von 3,6 Millionen Mark gewährt. Durch eine neue Taxe (1900) wurde der Wert auf 21,07 Millionen Mark festgestellt; hierauf erhöhte die Pommersche Hypotheken-Aktien-Bank ihre Beleihung auf 12½ Millionen Mark; für die Mecklenburg-Strelitzsche Hypothekenbank wurden dahinter noch 8½ Millionen Mark eingetragen, so daß das Terrain mit 21 Millionen Mark belastet war, während es bei der Immobilien-Verkehrs-Bank mit nur 4,9 Millionen Mark zu Buche stand und sein Wert nach der Kommission nicht mehr als 4,8 Millionen Mark ist. Bemerkt sei, daß das Terrain nicht etwa seit dem Jahre 1898 aufgeschlossen worden ist und auch das Terrain- und Baugeschäft im Norden Berlins sich nicht besonders lebhaft entwickelt hat.

Aus dem Vorstehenden ergibt sich, daß der Zusammenbruch der Pommerschen Hypotheken-Aktien-Bank, ebenso wie der der Spielhagenbanken in keinem ursächlichen Zusammenhang mit der allgemeinen wirtschaftlichen Krisis steht und nicht in außerhalb der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften liegenden Ursachen zu suchen ist, sondern durch eine leichtsinnige Mißwirtschaft seitens der Verwaltung hervorgerufen wurde, die früher oder später und unabhängig von dem allgemeinen wirtschaftlichen Niedergang zum Ruin führen mußte.

Ermöglicht wurde diese Mißwirtschaft bei der Pommerschen Hypotheken-Aktien-Bank durch die schon mehrfach genannte Immobilien-Verkehrs-Bank, die im Mittelpunkt des ganzen Getriebes stand.

Seither war über diese Gesellschaft und ihre Bedeutung wenig bekannt; in den Bilanzen gab sie ihren Grundbesitz nicht in der vollen Höhe, sondern erst nach Abzug der darauf lastenden Hypotheken an; durch die Revision wurde zum ersten Male ein näherer Einblick gewonnen, und da zeigte sich folgendes Bild: Eine Gesellschaft mit einem Grundkapital von ½ Million Mark hat einen kolossalen Terrain- und Häuserbesitz, der mit 50,6 Millionen Mark zu Buche steht und den die Kommission auf 35,8 Millionen Mark schätzt; dieser Besitz ist aber — abgesehen von einigen Hunderttausend Mark Hypotheken für andere Gläubiger — für die Pommersche Hypotheken-Aktien-Bank mit 43 Millionen Mark und für die Mecklenburg-Strelitzsche Hypothekenbank mit 29 Millionen Mark belastet, also eine Gesamtbelastung von 72½ Millionen Mark, d. h. das Doppelte des wirklichen Wertes!

Digitized by Google

Gleichzeitig war diese Gesellschaft im Besitz des größeren Teils des Aktienkapitals sowohl der Pommerschen Hypotheken-Aktien-Bank als auch der Mecklenburg-Strelitzschen Hypothekenbank (8 143 200 Mark Aktien der ersteren und 6 174 000 Mark Aktien der letzteren Hypothekenbank.)

In den vorstehenden Ziffern ist der Grundbesitz von drei weiteren Tochtergesellschaften, sämtlich Gesellschaften m. b. H. (Immobilien-Erwerbs-Gesellschaft, Kapital 400 000 Mark, eingezahlt 100 000 Mark; Schumacher & Cie., Kapital 100 000 Mark, eingezahlt 25 000 Mark; Vereinigung für Grunderwerb 50 000 Mark) einbegriffen; deren Geschäftsanteile gehören sämtlich der Immobilien-Verkehrs-Bank. Bei dem Grundbesitz der drei Gesellschaften handelte es sich nur um einige Häuser und Terrains, die, soweit sie nicht schon auf den Namen der Immobilien-Verkehrs-Bank im Grundbuch eingetragen waren, im Dezember 1900 von der Immobilien-Verkehrs-Bank zurückerworben wurden und schon vorher in deren Verwaltung standen.

Die Immobilien-Verkehrs-Bank war nach der Rekonstruktion der Pommerschen Hypotheken-Aktien-Bank im Jahre 1890 (mit einem Grundkapital von 100 000 Mark, das noch in demselben Jahr auf 500 000 Mark erhöht wurde) gegründet worden, um es der Hypothekenbank, wie diese in ihrem Geschäftsbericht für 1890 ausführt, zu ermöglichen, nicht brauchbare Hypotheken und Grundbesitz abzustoßen. Dieser ursprüngliche Zweck trat aber bald in den Hintergrund gegenüber den nach und nach in immer größerem Umfange betriebenen Terrainspekulationen. Eine Dividende wurde nur einmal (6% im Jahre 1891) verteilt. Die gesamten oder wenigstens der größere Teil der Aktien war seit Jahren bis zum Jahre 1900 im Besitz der Direktoren der Pommerschen Hypotheken-Aktien-Bank. Zur Zeit der Revision gehörten die Aktien einem Herrn Schumacher, dem Vorstand der gleichnamigen Tochtergesellschaft, der sie dem Direktor der Immobilien-Verkehrs-Bank, Behnsen, verpfändet hatte. Anfangs war die Immobilien-Verkehrs-Bank für die Pommersche Hypotheken-Aktien-Bank nur von geringer Bedeutung; sie besaß einige Häuser und Terrains, auf denen für die Hypothekenbank einige Hunderttausend Mark Hypotheken eingetragen waren; 1893 kam dann eine Beleihung auf mehrere Pankower Terrains in Höhe von $10^1/_2$ Millionen Mark hinzu; 1896 vermehrte sich der Häuserbesitz um 16 Hausgrundstücke, nnd die Hypotheken der Pommerschen Hypotheken-Aktien-Bank wuchsen um $5^1/_2$ Millionen Mark, und von da ab stieg dann der Grundbesitz

Digitized by Google

und die Hypothekenbelastung in den wenigen noch folgenden Jahren bis zu der jetzigen Höhe.

Die Immobilien-Verkehrs-Bank stand in Abhängigkeit von der Direktion der Pommerschen Hypotheken-Aktien-Bank; dazu kam, daß die Mecklenburg-Strelitzsche Hypothekenbank, auch noch nachdem die Direktoren der Pommerschen Hypotheken-Aktien-Bank die Verwaltung jener Bank 1897 niedergelegt hatten, unter ihrem maßgebenden Einfluß blieb. Die Immobilien-Verkehrs-Bank ermöglichte ihnen große, auch private Terrainspekulationen und die in viele Millionen gehenden Aktientransaktionen zur Majorisierung der Generalversammlungen der beiden Hypothekenbanken. Die Mittel zum Ankauf der Aktien der Mecklenburg-Strelitzschen Hypothekenbank hat wohl die Pommersche Hypotheken-Aktien-Bank, und diejenigen zum Erwerb der Pommerschen Hypotheken-Aktien-Bank-Aktien die Mecklenburg-Strelitzsche Hypothekenbank geliefert.

Die Revisionskommission sprach zum Schluß ihres Berichts ihre Ansicht dahin aus, daß sie angesichts der großen Verluste den Aktionären keine Sanierungsvorschläge machen könne, da das Aktienkapital und noch mehr verloren erscheine; das Schicksal der Bank ruhe vielmehr bei den Pfandbriefinhabern; diese müßten entscheiden, welcher der beiden in Frage kommenden Wege beschritten werde, ob eine Fusion mit einer anderen Hypothekenbank oder eine Reorganisation vorgenommen werden solle.

Die Generalversammlung der Aktionäre fand am 28. September 1901 statt, und an demselben Tage wurde auch eine Versammlung der Pfandbriefinhaber abgehalten. Die Aktionäre genehmigten, nachdem die Kommission mündlichen Bericht über ihre Tätigkeit erstattet hatte, die rektifizierte Bilanz per 31. Dezember 1900 in der oben mitgeteilten Fassung, verweigerten dem seitherigen Aufsichtsrat und Vorstand die Entlastung, wählten einen neuen Aufsichtsrat und gaben ihre Zustimmung zu einem Vertrag mit der Mecklenburg-Strelitzschen Hypothekenbank und der Immobilien-Verkehrs-Bank.

Dieser Vertrag ist der erste Schritt zur Rekonstruktion der Pommerschen Hypotheken-Aktien-Bank, insofern als er durch eine mit möglichster Kostenersparnis vorzunehmende Aufteilung der Immobilien-Verkehrs-Bank eine Scheidung von der durch die Immobilien-Verkehrs-Bank mit ihr eng verbundenen Mecklenburg-Strelitzschen Hypothekenbank herbeiführte. Es wurde in dem Vertrag vereinbart, daß jede

Digitized by Google

Hypothekenbank die freie Verfügung über die von ihr erststellig beliehenen Grundstücke erhält, während die andere Bank ihre dahinter stehenden Hypotheken und Grundschulden löschen läßt; ferner erhält jede Hypothekenbank ihre eigenen Aktien zurück (die Pommersche Hypotheken-Aktien-Bank 9 010 800 Mark, die Mecklenburg-Strelitzsche Hypothekenbank 6 174 000 Mark); die Pommersche Hypotheken-Aktien-Bank übernimmt die verbleibende freie Masse der Immobilien-Verkehrs-Bank und zahlt an die Mecklenburg-Strelitzsche Hypothekenbank den Betrag von 1 Million Mark. Ein Eingehen auf die einzelnen Bestimmungen dieses Vertrages würde zu weit führen.

In der Pfandbriefgläubiger-Versammlung wurde beschlossen, daß die Bank für Handel und Industrie einen Plan für die Rekonstruktion der Pommerschen Hypotheken-Aktien-Bank ausarbeiten solle; gleichzeitig wurde die Deutsche Treuhand-Gesellschaft zur Vertreterin der Pfandbriefgläubiger bestellt, ihr ein fünfgliedriger Ausschuß an die Seite gestellt und die Befugnis erteilt, soweit erforderlich eine Zinsstundung bis zu $^2/_3$ für den nächsten Januar- und Aprilcoupon zu bewilligen, um eine Zahlungsstockung und den hierdurch eintretenden Konkurs zu vermeiden.

Die Pfandbriefbesitzer entschlossen sich also für die Erhaltung und die Rekonstruktion der Bank. Dieser Weg erschien auch unter den vorliegenden Verhältnissen als der geeignetste unter den vier verschiedenen in Frage kommenden Möglichkeiten (Konkurs, Liquidation, Fusion, Rekonstruktion).

Der Konkurs hätte bei weitem die schwersten Nachteile für die Pfandbriefgläubiger gehabt. Hierüber war man sich einig: die Zinszahlung hört während des Konkursverfahrens auf, die ganze Masse muß möglichst rasch versilbert werden, so daß alle Chancen einer späteren Wertsteigerung verloren gehen, und außerdem sind die Konkurskosten bei solch großem Wertobjekt sehr bedeutend (etwa $2^1/_2$ Millionen Mark). Eine weitere Folge der raschen Veräußerung wäre auch gewesen, daß der an sich damals schon schlecht liegende Berliner Grundstücks- und Hypothekenmarkt sehr in Mitleidenschaft gezogen worden wäre.

Die Nachteile der von anderer Seite in Vorschlag gebrachten Liquidation sind aber nicht viel geringer: hier hätte zunächst ein Teil der Zinsen, soweit die Hypothekenzinseneingänge ausreichten, weiter gezahlt werden können; aber für eine Meliorierung und allmähliche Verwertung des Grundbesitzes wären auch keine Mittel vor-

Digitized by Google

handen gewesen, so daß der Grundbesitz rasch und deshalb zu niedrigen Preisen hätte veräußert werden müssen. Dabei bestand aber die Schwierigkeit, daß während der Liquidation der Treuhänder weiter in Funktion bleibt; er darf Deckungshypotheken, wenn überhaupt, nur gegen Zahlung des Barbetrages herausgeben; es werden zunächst die vollwertigen Objekte veräußert; bei den vielen minderwertigen Hypotheken hätte die Bank einen Einschuß in Höhe des Ausfalls an den Treuhänder leisten müssen, die Mittel hierzu fehlten ihr aber und es wäre deshalb schließlich der Konkurs hereingebrochen. Ferner ist zu beachten, daß die Liquidationsbilanz nach strengeren Grundsätzen aufzustellen ist als die ordentliche Bilanz, und dieser Umstand hat ja auch bei der Deutschen Grundschuld-Bank schließlich den Konkurs herbeigeführt.

Die Fusion mit einer anderen Hypothekenbank erscheint weniger ungünstig; hier bleibt das Pfandbriefkapital unversehrt, und es entstehen keine großen Kosten; aber andererseits muß die Unterbilanz durch Zinsenverzicht auf mehrere Jahre beseitigt werden und die in der Zukunft zu erwartende Wertsteigerung der Masse entgeht den Pfandbriefbesitzern. Außerdem hätte auch die Fusion für die übernehmende Bank wenigstens in der damaligen ungünstigen Zeit ihre Bedenken gehabt. Es kam die Fusion mit der sanierten Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank in Frage; aber aus den vorstehenden Gründen und da man auch über den Erfolg der Sanierung der Bank damals noch keine volle Gewißheit hatte, wurde dieser Plan nicht weiter verfolgt.

Für die Rekonstruktion sprach, daß hier — soweit sie sich nicht nur auf einen Zinsen-, sondern einen Kapitalverzicht erstreckt — der Pfandbriefgläubiger nur einen teilweisen Zinsenabzug erleidet und seinen Verlust dadurch wieder einbringen kann, daß er durch Umwandlung eines Teils seines Pfandbriefkapitals in Aktien an den in der späteren Wertsteigerung der Aktiven liegenden Chancen teilnehmen kann; ein Nachteil ist für ihn, daß ein Teil seines Pfandbriefkapitals — insoweit dies zur Deckung der Unterbilanz und nicht zur Umwandlung in Aktien Verwendung findet — verloren geht.

Der von der Bank für Handel und Industrie aufgestellte Reorganisationsplan ähnelt demjenigen der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank und unterscheidet sich von diesem insofern, als sich infolge des bei der Pommerschen Hypotheken-Aktien-Bank verhältnis-

Digitized by Google

mäßig noch ungünstigeren Zinseneingangs eine Modifikation erforderlich erwies.

Die Grundlagen, von denen die Rekonstruktion ausging, sind die folgenden:

Der Gesamtverlust betrug, wie wir wissen, 29½ Millionen Mark. Hierfür hat zunächst das Aktienkapital aufzukommen. Es belief sich auf 15 Millionen Mark, davon waren 9 Millionen Mark durch den Vertrag, betreffend die Immobilien-Verkehrs-Bank, in den Besitz der Bank gekommen und wurden kaduziert; für die im Umlauf befindlichen restlichen 6 Millionen Mark wurde eine Zusammenlegung im Verhältnis von 6 : 1 vorgeschlagen, so daß also von den alten Aktien 1 Million Mark erhalten blieb (als Aktien Lit. A) und 14 Millionen Mark zur Abschreibung von dem Verlust verwendet werden konnten. Eine günstigere Behandlung der Aktien als bei der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank, wo im Verhältnis von 10 : 1 zusammengelegt wurde, war hier deshalb möglich, weil die Bank selbst 9 Millionen Mark ihrer Aktien besaß, die völlig verschwanden. Wie schon oben bei der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank ausgeführt, mußte den Aktionären, wenn auch mehr als das Aktienkapital verloren war, doch deshalb irgend ein Äquivalent gewährt werden, weil ihre Mitwirkung bei der Reorganisation — Beschluß über die Herabsetzung und Erhöhung des Grundkapitals und die sonstigen Statutenänderungen — nicht entbehrt werden konnte. Davon abgesehen erschien es aber auch billig, den Aktionären, die ohne Verschulden solch schwere Verluste erlitten, wenigstens einen kleinen Bruchteil ihres Kapitals zu erhalten.

Außer den 14 Millionen Mark Aktien kam von dem Verlust der Reservefonds mit rund 6,1 Millionen Mark in Abzug. Ferner brachte man hier den Disagiogewinn aus bisherigen und zukünftigen Pfandbriefrückkäufen in Höhe von 1,6 Millionen Mark in Rechnung, so daß noch ein Fehlbetrag von 7,8 Millionen Mark blieb. Andererseits erhöhte sich diese Summe aber um die Reorganisationsspesen, Revisions-, Stempelkosten ꝛc. (1,3 Millionen Mark) und die Schaffung eines Ausgleichs wegen der seitherigen Verwendung von Pränumerandohypothekenzinsen zur Zahlung von Postnumerandopfandbriefzinsen (1,3 Millionen Mark) um 2,6 Millionen Mark, so daß — abgesehen von dem neu beizustellenden Aktienkapital 10,4 Millionen Mark beschafft werden mußten.

Was das Zinsenmanko betrifft, so hatte man für den tatsächlichen Eingang an Hypothekenzinsen nunmehr die Ergebnisse des

Digitized by Google

Juli- und Oktoberquartals zur Verfügung. Sie zeigten, daß — abgesehen von der durch den Hypothekenverkauf und Pfandbriefrückkauf bedingten Verschiebung — der wirkliche Zinseneingang noch geringer war, als die Kommission nach dem Stand vom 30. Juni 1901 geschätzt hatte; er belief sich nur auf 1,4 Millionen Mark pro Quartal, d. h. 5,6 Millionen Mark jährlich. Da man für Verwaltungskosten 400 000 Mark jährlich rechnen mußte, blieben für den Pfandbriefzinsendienst nur 5,2 Millionen Mark.

Der Pfandbriefumlauf (der infolge des Pfandbriefrückkaufs sich von Tag zu Tag verschob) betrug am 30. September 1901 — diesen Termin legte man der Rekonstruktion zu Grunde — rund 172,2 Millionen Mark (162,2 Millionen Mark zu 4 % und 10 Millionen Mark zu $3^1/_2$ %), die an Zinsen 6,838 Millionen Mark jährlich erforderten; zur Verfügung standen aber nur 5,2 Millionen Mark, so daß ein Manko von 1,638 Millionen Mark vorlag.

Von diesen Grundlagen ausgehend machte der Sanierungsplan den Pfandbriefinhabern zwei verschiedene Vorschläge. Bei beiden ist der Grundsatz gewahrt, den die Bank für Handel und Industrie in der Pfandbriefgläubiger-Versammlung als Richtschnur für die Reorganisation aufstellte, nämlich, daß die ganze vorhandene Masse und die darin liegenden Zukunftschancen — abgesehen von einem geringen, den alten Aktionären zu gewährenden Äquivalent — den Pfandbriefgläubigern gehören solle. Dies wurde dadurch bewirkt, daß das neu zu schaffende Aktienkapital nicht etwa an außenstehende Dritte gegeben wurde, sondern den Pfandbriefinhabern verblieb, auf dem einen Weg gegen Zinsenverzicht, auf dem anderen Weg gegen Kapitalverzicht. An sich sind beide Vorschläge gleichwertig, da beide dasselbe Resultat erzielen sollen.

Über die beiden Vorschläge ist nun im einzelnen das Folgende zu sagen:

Modus A, der erstere Weg, beseitigt den Fehlbetrag von 10,4 Millionen Mark und stellt das erforderliche Grundkapital sowie das Gleichgewicht zwischen Hypothekenzinsen und Pfandbriefzinsen ausschließlich durch einen Zinsenverzicht der Pfandbriefinhaber her. Da nach dem Reichshypothekenbankgesetz das Grundkapital einer Hypothekenbank wenigstens $^1/_{15} = 6^2/_3$ % des Pfandbriefkapitals betragen muß, so war bei einem Umlauf von 172,2 Millionen Mark ein Aktienkapital von rund 11,48 Millionen Mark notwendig, so daß sich das gesamte Kapitalerfordernis auf 21,88 Millionen Mark stellte.

Digitized by Google

Um diesen Betrag durch einen Zinsenverzicht beizubringen, mußten deshalb — vorausgesetzt, daß dieser Vorschlag allgemein angenommen wurde — die Pfandbriefinhaber auf die Dauer von 4¼ Jahren auf ihre Zinsen (insgesamt 5,2 Millionen Mark) ganz verzichten; nach Ablauf dieser Zeit erhielten sie dann Aktien Lit. A in Höhe von 6⅔ % ihres Pfandbriefkapitals. Zur Beseitigung des Zinsenmankos ist außerdem erforderlich, daß die Pfandbriefe — bei einem Zinsenerfordernis von 6,838 Millionen Mark und einem Eingang von nur 5,2 Millionen Mark — dauernd auf ¼ ihres Zinsenanspruchs verzichten; alsdann sind nur notwendig für 162,2 Millionen Mark zu 3 % = 4 866 600 Mark und für 10 Millionen Mark zu 2⅝ % = 262 000 Mark, zusammen 5 128 000 Mark. Dieser Modus hat den Vorteil, daß das Pfandbriefkapital intakt bleibt und der Pfandbriefbesitzer außerdem noch Aktien in Höhe von 6⅔ % seines Pfandbriefkapitals erhält. Aber andererseits verlangt dieser Weg einen mehrjährigen gänzlichen Zinsenverzicht und von da ab einen dauernden Verzicht auf ¼ der seitherigen Zinsen. Der Vorschlag empfahl sich für den, der einige Jahre auf den Zinsenbezug verzichten konnte und dies einem Kapitalverzicht vorzog. — Für die große Zahl der Pfandbriefbesitzer, die aber nicht in der Lage waren, längere Zeit ohne ihre Zinsen zu bleiben und lieber einen Kapitalverzicht in Kauf nahmen, ist deshalb der zweite Vorschlag geeigneter.

Der zweite Weg, Modus B, sieht einen teilweisen Kapitalverzicht vor, wogegen er aber den Pfandbriefinhaber im Zinsenbezug auf das verbleibende Pfandbriefkapital beläßt und ihm eine Aktienbeteiligung an der Gesellschaft gewährt. Es werden hier 20 % des Pfandbriefkapitals zunächst in 10 % Aktien Lit. B verwandelt; vorausgesetzt, daß dieser Modus allgemeine Annahme fände, würde hierdurch ein Aktienkapital von 17,22 Millionen Mark (10 % von 172,2 Millionen Mark) geschaffen, das über das gesetzliche Mindestmaß hinausgeht und allen an die Bank zu stellenden Anforderungen in absehbarer Zeit genügt. Durch den Verzicht auf 10 % Pfandbriefkapital werden 17,22 Millionen Mark beschafft; bringt man hiervon den erforderlichen Kapitalbetrag von 10,4 Millionen Mark in Abzug, so bleiben 6,82 Millionen Mark übrig; diese Summe wird zur Bildung eines Sicherheitsfonds verwendet, aus dessen Mitteln das noch vorhandene Zinsenmanko und etwaige außergewöhnliche Verluste an Deckungshypotheken bestritten werden sollen. Wenn der Fonds für diese Zwecke nicht mehr erforderlich ist, bezw. wenn die Bank ohne seine Inanspruchnahme drei Jahre lang 4 % Dividende verteilt hat, so wird er kosten-

Digitized by Google

frei an die Aktien Lit. B (in Aktien oder in bar) verteilt. — Durch die Kürzung von 20 % wird das gesamte Pfandbriefkapital auf 137,7 Millionen Mark (129,7 Millionen Mark zu 4 % und 8 Millionen Mark zu 3½ %) herabgesetzt; hierfür betragen die jährlichen Zinsen noch 5 470 000 Mk., während nur 5,2 Millionen Mark Hypothekenzinsen zur Verfügung stehen; es wäre deshalb auf die auf 80 % herabgesetzten Pfandbriefe noch eine Zinsreduktion erforderlich gewesen, wenn man jenen Sicherheitsfonds nicht geschaffen hätte. — Der Kapitalverlust ist, wenn man den Anteil am Sicherheitsfonds in Ansatz bringt, ca. 5 %, also nicht erheblich, während der Zinsenlauf, um 20 % verringert, weitergeht.

Um auch denjenigen Pfandbriefgläubigern, die mit Rücksicht auf ihren geringen Pfandbriefbesitz keine vollen Aktien (Lit. A oder B) beziehen konnten, doch die Erhaltung dieses Aktienbesitzes und die Beteiligung an der Gesellschaft zu ermöglichen, erfolgt die Bildung einer Vereinigung wie bei der Neuen Boden-Aktiengesellschaft, die gegen die Deponierung der Aktien ihren Mitgliedern Zertifikate über ihren Aktienanteil ausstellt. Diese Spitzenvereinigung ermöglicht es, daß auch die kleinen Pfandbriefbesitzer an der späteren Wertsteigerung und den Zukunftschancen teilnehmen können, um so ihren Verlust möglichst wieder hereinzubringen.

Die Art der Beschlußfassung über diese beiden Vorschläge seitens der Pfandbriefinhaber mußte, wie schon oben bei der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank gesagt, nach den Bestimmungen des Gesetzes, betreffend die gemeinsamen Rechte der Besitzer von Schuldverschreibungen, eine verschiedene sein. Modus A konnte von der Pfandbriefgläubiger-Versammlung durch Majoritätsbeschluß angenommen werden, da er nur einen Zinsenverzicht ausspricht. Nachdem dies geschehen ist, war es dann jedem einzelnen Pfandbriefbesitzer innerhalb eines bestimmten Termins freigestellt, ausdrücklich zu erklären, daß er den Vorschlag B annehme; wer diese Erklärung nicht abgab, war so zu behandeln, als ob er sich für den Modus A entschieden hätte.

Am 11. Dezember 1901 fand die Pfandbriefgläubiger-Versammlung zur Beschlußfassung über den Reorganisationsplan statt. Durch die großen Bemühungen der Verwaltung und der beiden Großbanken sowie auch der übrigen als Hinterlegungsstelle für die Pfandbriefe dienenden Bankinstitute war es gelungen, daß für jede der verschiedenen Pfandbrieferien der vom Schuldverschreibungsgesetz zur Beschlußfähigkeit vorgeschriebene Mindestbetrag in der Versammlung

Digitized by Google

vertreten war (von dem damaligen gesamten Pfandbriefumlauf von rund 168 Millionen Mark nicht weniger als 120 Millionen Mark). Dies günstige Resultat wurde erzielt, trotzdem man im Unterschied zu der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank von der Bildung einer mit Kosten verbundenen Schutzvereinigung abgesehen hatte, welche längere Zeit vorher Mitglieder sammeln und deren gesamten Pfandbriefbesitz dann durch ihren Vorstand in der Pfandbriefgläubiger-Versammlung vertreten konnte. Der Sanierungsplan fand allgemeine Zustimmung und demgemäß der oben beschriebene Modus A fast einstimmige Annahme; zur ständigen Vertreterin der Pfandbriefinhaber wurde die Deutsche Treuhand-Gesellschaft bestellt.

Die gleichzeitig einberufene Generalversammlung der Aktionäre trat den Beschlüssen der Pfandbriefbesitzer bei, faßte die hiernach erforderlichen Beschlüsse über die Herabsetzung und die Erhöhung des Grundkapitals und beschloß, die seitherige Firma in die neue: Berliner Hypothekenbank Aktiengesellschaft umzuändern.

Die Frist, innerhalb welcher die Annahme des Vorschlags B erklärt werden konnte, wurde bis zum 15. März 1902 erstreckt. Wie zu erwarten war, entschied sich der weitaus größte Teil der Pfandbriefinhaber für diesen Modus, so daß nach dem Status per 31. Mai 1902 121 784 000 Mark Pfandbriefe Modus B und nur 2 408 000 Mark Pfandbriefe Modus A im Umlauf waren. Durch die Umwandlung von 10 % Pfandbriefkapital in Aktien wurden 15½ Millionen Mark Aktien Lit. B geschaffen; der Sicherheitsfonds beläuft sich auf den Betrag von 5 259 000 Mark.

Die Beschlüsse der Pfandbriefgläubiger und Aktionäre fanden die Genehmigung des Landesherrn, des Bundesrats und der verschiedenen Ministerien und konnten alsdann im Juni 1902 in das Handelsregister eingetragen werden. Hiermit hat die Rekonstruktion der Pommerschen Hypotheken-Aktien-Bank, die als Berliner Hypothekenbank Aktiengesellschaft mit dem Sitz in Berlin nunmehr firmiert, soweit sie die äußere Organisation der Gesellschaft betrifft, ihren Abschluß gefunden. Aber hiermit war nur der erste Schritt zur Gesundung der Bank getan, und der größere Teil der Arbeit, die innere Rekonstruktion, die Beseitigung der schweren Schäden, die Entwirrung und Lösung der vielen Transaktionen, die Schaffung geordneter, den gesetzlichen und statutarischen Vorschriften entsprechender Verhältnisse, die Reinigung des Pfandbriefresors ꝛc., alle diese Aufgaben waren noch zu lösen. Es wird deshalb noch geraume Zeit dauern, bis nach dieser inneren

Digitized by Google

Konsolidierung die Hypothekenbank ihren ordentlichen Geschäftsbetrieb wieder wird aufnehmen können. Von der ausschlaggebendsten Bedeutung ist hierbei die Immobilien-Verkehrs-Bank und ihre Grundstücksmasse. Hier hat deshalb auch die Verwaltung, wie der Geschäftsbericht für 1902 ergibt, mit den Konsolidierungsarbeiten eingesetzt. Die Aktien der Immobilien-Verkehrs-Bank gehören der Berliner Hypothekenbank und diese will sie auch (vorausgesetzt, daß die Aufsichtsbehörde ihre Genehmigung hierzu erteilt) konservieren, um sich den Gewinn aus einer günstigen Verwertung des Grundbesitzes zu sichern. Dieser Grundbesitz hat (nach Ausscheidung der gemäß dem oben genannten Vertrag an die Mecklenburg-Strelitzsche Hypothekenbank fallenden Grundstücke) laut Bilanz per 31. Dezember 1902 einen Wert von rund 26 Millionen Mark und ist der Berliner Hypothekenbank vollständig verpfändet. Die Beziehungen zwischen beiden Gesellschaften sind durch einen Vertrag geregelt worden. Die Immobilien-Verkehrs-Bank hat eine neue selbständige Verwaltung bekommen; die Hypothekenbank stellt ihr die erforderlichen Mittel zur Meliorierung der Terrains zur Verfügung; neue Geschäfte, besonders Terrainspekulationen, darf sie nicht unternehmen; ihre einzige Aufgabe ist die allmähliche Meliorierung und Verwertung der vorhandenen Grundstücksmasse, also die Liquidation. Aber mit Recht wurde davon abgesehen, die Immobilien-Verkehrs-Bank formell in Liquidation treten zu lassen, weil dieses nach einer alten Erfahrung die vorteilhafte Verwertung der Grundstücke erschwert. Die Verwaltung der Hypothekenbank bildet den Aufsichtsrat der Immobilien-Verkehrs-Bank, und sie hat sich hierdurch die dauernde Kontrolle über die Immobilien-Verkehrs-Bank gesichert.

Wann und wie rasch eine völlige Gesundung und günstige Weiterentwicklung bei der Berliner Hypothekenbank Aktiengesellschaft eintreten wird, läßt sich nicht bestimmt voraussagen. Aber soviel steht fest, daß die Rekonstruktion gelungen und die Fortexistenz gesichert ist. Daß die Bank so rasch eine gute Entwicklung wie die Neue Boden-Aktiengesellschaft zeigen wird, erscheint ausgeschlossen. Denn bei der letzteren lagen insofern günstigere Bedingungen vor, als ihre wichtigeren Terrains in dem für den Immobilienmarkt hauptsächlich in Betracht kommenden Westen Berlins liegen, während diejenigen der Immobilien-Verkehrs-Bank in der Hauptsache im Norden Berlins gelegen sind, wo die Grundstückswerte und die Wertsteigerung viel geringer sind und die Bebauung langsamer fortschreitet. Ferner

Digitized by Google

konnte die Neue Boden-Aktiengesellschaft als einen großen nicht vorgesehenen Einnahmeposten 5,8 Millionen Mark aus Regressen gegen die frühere Verwaltung buchen, während bei der Berliner Hypothekenbank hieraus nur ein geringer Betrag zu erzielen sein wird.

Was die Tätigkeit der Bank für Handel und Industrie bei der Rekonstruktion der Pommerschen Hypotheken-Aktien-Bank anlangt, so ist zunächst zu beachten, daß wohl ohne deren Dazwischentreten die bereits ins Wanken geratene Hypothekenbank dem Konkurs verfallen wäre; die Aktionäre hätten dann alles und die Pfandbriefbesitzer viel verloren, eine tiefgehende Beunruhigung des Pfandbriefmarktes und eine Erschütterung des Berliner Grundstücks- und Hypothekenmarktes wären die sichere Folge gewesen. Das Eingreifen der Bank für Handel und Industrie hat diese drohenden Gefahren abgewendet.

Digitized by Google

Die Mecklenburg-Strelitzsche Hypothekenbank.

Von

Dr. Felix Hecht.

§ 1.

Statuten. Äußere Entwicklungsgeschichte.

In den neuen Normativbestimmungen für die preußischen Hypothekenbanken vom Jahre 1893, denen die Pommersche Hypotheken-Aktien-Bank sich unterwarf, war die Beleihung von Bauplätzen ausgeschlossen. Die der Bank nahestehenden Persönlichkeiten erachteten es, auch in Rücksicht auf die zu der Bank in intimen Beziehungen stehende Immobilien-Verkehrsbank, für wünschenswert, ein Hilfsinstitut zu besitzen, dem die Beleihung von Bauplätzen statutarisch gestattet sei. Im wesentlichen nach dem Vorbild der Mecklenburg-Schwerinschen Hypotheken- und Wechselbank wurden die Statuten der Mecklenburg-Strelitzschen Hypothekenbank (in der Folge kurz Strelitzbank genannt) entworfen, und die Bank wurde mit dem Sitz in Neustrelitz und mit einer Zweigniederlassung in Berlin auf Grund der Statuten vom 21. April 1896 gegründet. Durch Konzessionsurkunde vom 14. März 1896 hat sie das Privileg zur Ausgabe von Inhaberpapieren erhalten. Die Eintragung der Firma erfolgte in Neustrelitz am 28. April 1896 und diejenige der Zweigniederlassung in Berlin am 7. Mai 1896.

Die Statuten bezeichnen als Zweck der Gesellschaft die Vermittlung und Erleichterung des Kapital- und Kreditverkehrs. Als regelmäßiger Geschäftskreis ist ihr zugewiesen, „Besitzern von Liegenschaften, Baustellen, fertigen und im Bau begriffenen Gebäuden hypothekarische oder Grundschuldbarlehen zu gewähren, deren Rückzahlung in ungetrennter Summe, in Raten oder in Annuitäten bedungen werden kann, Hypotheken oder Grundschuldforderungen zu erwerben, Korporationsdarlehen zu geben und auf Grund dieser Geschäfte bis zum Belauf ihrer Forderungen Pfandbriefe bezw.

Digitized by Google

Kommunalobligationen zu emittieren". Des ferneren aber war ihr im weitesten Umfange Bewegungsfreiheit gestattet: sie war berechtigt, selbst Waren zu beleihen, „welche dem Verderben nicht unterworfen sind", Kontokorrente zu eröffnen, verzinsliche und unverzinsliche Depositen anzunehmen, verzinsliche Depositenscheine aber nur mit einer mindestens viertägigen Kündigungsfrist, Bankgeschäfte jeder Art zu vertreiben.

Die Gesamtsumme der von der Gesellschaft emittierten Pfandbriefe sollte vorläufig den 15fachen Betrag des eingezahlten Grundkapitals nicht übersteigen. Der Aufsichtsrat sollte aber berechtigt sein, im Einverständnis mit der Mecklenburg-Strelitzer Regierung durch Beschluß diese Summe bis auf den 20fachen Betrag des eingezahlten Grundkapitals zu erhöhen.

Die statutarischen Bestimmungen über Vorstand, Aufsichtsrat und Generalversammlung bieten nichts besonders Bemerkenswertes, abgesehen von § 24 der Statuten (§ 23 der neuen Statuten), wodurch das Stimmrecht der Aktionäre in der Generalversammlung von erschwerenden Voraussetzungen abhängig gemacht ist: stimmberechtigt in der Generalversammlung sind nur die Inhaber der Aktien, welche den Besitz derselben in den Büchern der Bank haben eintragen lassen. Auch ist zu dem Ende erforderlich, daß die Eintragung vor dem Datum der öffentlichen Einberufung der Generalversammlung stattgefunden hat. In der Statutenänderung vom Jahre 1901 ist diese Bestimmung umgestaltet. In den Statuten § 20 war vorgesehen, daß der Aufsichtsrat zur Revision der Kasse, des Portefeuilles und aller Wertgegenstände sowie der gesamten Geschäftsführung jährlich zwei Mitglieder abzuordnen habe. Diese hatten das Recht, jederzeit von den Büchern, dem Portefeuille, den Wertgegenständen und der Kasse Einsicht zu nehmen, und waren verpflichtet, dies wenigstens alle vier Monate einmal auszuüben, sie waren auch nach § 31 der Statuten verpflichtet, die Bilanz mit Gewinn- und Verlustkonto und die dazu gehörigen Vorlagen zu prüfen, bevor sie dem Aufsichtsrat zur Nachprüfung vorgelegt wurden.

Für die Aufsicht der Staatsregierung über die Gesellschaft wurde ein Regierungskommissär vorgesehen „in Rücksicht auf die der Gesellschaft gestattete Ausgabe von Inhaberpapieren und unabhängig von dem Bestehen eines gesetzlichen Aufsichtsrechts des Staats." Statuten § 35. Der Regierungskommissär hatte die Befugnis, die Ausgabe der Pfandbriefe und Schuldverschreibungen und die Einhaltung der

Digitized by Google

hierfür und für die Sicherheit der Darlehen auf Hypotheken und Grundschulden oder an Gemeinden in den Statuten vorgesehenen Bestimmungen zu überwachen. Er hatte auch das Recht, an den Sitzungen und Beratungen der Gesellschaftsorgane teilzunehmen, von den Kassen, Büchern, Rechnungen und sonstigen Schriftstücken Einsicht zu nehmen, sowie der Bank die Aufstellung regelmäßiger oder außerordentlicher Übersichten zur Vorlage für die Regierung vorzuschreiben.

In § 37 der Statuten wird bestimmt, daß nur solche Grundstücke beliehen werden dürfen, welche einen dauernden und sicheren Ertrags- oder Verkehrswert haben. Beleihung von Bauplätzen ist gestattet. Die Bank sollte Grundstücke nur zur ersten Stelle beleihen, „es sei denn, daß die Hereinnahme oder Beseitigung der vorstehenden Hypotheken oder Grundschulden bei der Bank beantragt und diese Erwerbung resp. Beseitigung gesichert ist". Fertige oder im Bau begriffene städtische Gebäude sowie Baustellen dürfen bis zur ersten Hälfte, besonders gut gelegene Objekte in größeren Städten oder Vororten mit normal fortschreitender Entwicklung bis zu $^{6}/_{10}$ des Werts beliehen werden." Statuten § 38.

Für die Großherzogtümer Mecklenburg-Schwerin und Mecklenburg-Strelitz war unterm 13. Februar 1894 mit Wirksamkeit vom 1. Februar 1895 eine Verordnung betreffend das Faustpfandrecht für Pfandbriefe und ähnliche Schuldverschreibungen erlassen worden. Gemäß § 54 der Statuten sollte der auf Grund dieser Verordnung bestellte Pfandhalter mit Berücksichtigung der stattgehabten Amortisation und Rückzahlungen bescheinigen, daß die statutenmäßige Sicherheit durch Faustpfänder vorhanden sei.

In Rücksicht auf das Hypothekenbankgesetz wurden die Statuten einer Revision unterzogen. Die revidierten Statuten sind am 28. Dezember 1899 in das Handelsregister eingetragen worden. In diesen revidierten Statuten ist die Eröffnung laufender Rechnungen und die Annahme von verzinslichen und unverzinslichen Depositen beibehalten, auch die Möglichkeit der Effektuierung von Bankgeschäften, so daß die Bank als eine gemischte Hypothekenbank sich auch fernerhin qualifizierte. Die Bestimmung in betreff der aus der Mitte des Aufsichtsrats zu wählenden Revisionskommission ist ebenfalls in den Statuten beibehalten.

Die neuesten, in der außerordentlichen Generalversammlung vom 11. Oktober 1901 beschlossenen und vom Bundesrat genehmigten Statutenänderungen, die vorzugsweise die Herabsetzung des Grund-

Digitized by Google

kapitals betreffen, sind in Neustrelitz am 8. Oktober und in Berlin am 17. Oktober 1902 in das Handelsregister eingetragen worden.

Ein von der Aufsichtsbehörde genehmigtes Regulativ vom 2. Mai 1896 ist insofern bemerkenswert, als es die Ausgabe von Pfandbriefen unter Bedeckung mit Baustellenhypotheken für die ersten drei Geschäftsjahre auf den $2^1/_2$fachen Betrag des Grundkapitals beschränkte und von da ab auf den dritten Teil der gesamten Pfandbriefbedeckung. Es erforderte überdies eine 10 %ige Überdeckung.

Das Grundkapital der Gesellschaft betrug 6 000 000 Mark und wurde auf Grund eines Beschlusses der Generalversammlung vom 2. März 1898 auf 12 000 000 Mark erhöht. (Die zweite Aktienserie wurde mit Dividende vom 1. Juni 1899 an ein Konsortium zum Kurse von 122 % zuzüglich Stückzinsen seit 1. Januar 1899 begeben, mit der Maßgabe, daß den älteren Aktionären ein Betrag von nom. 2 000 000 neue Aktien zum Kurse von 128 % zuzüglich Stückzinsen seit 1. Januar 1899 zum Bezug angeboten worden ist. Prospekt in der dritten Beilage des Berliner Börsenkuriers, Nr. 181, vom 10. April 1900.)

Die Bank gab für die Jahre 1896 bis einschließlich 1899 jeweils 7 % Dividende. Die Reserven stiegen durch das Aktien- und Pfandbriefagio bis Ende 1899 auf 1 800 000 Mark. Der Pfandbriefumlauf betrug Ende 1896 5 287 800 Mark, Ende 1897 22 270 300 Mark, Ende 1898 25 525 300 Mark, Ende 1899 26 719 900 Mark.

Die Depositen betrugen Ende 1896 rund 544 000 Mark, Ende 1897 rund 2 200 000 Mark, Ende 1898 3 600 000 Mark, Ende 1899 5 000 000 Mark, Ende 1900 7 000 000 Mark. Der Aktienkurs stellte sich Ende 1896 auf 132,75 %, Ende 1897 auf 141,1 %, Ende 1898 auf 143,6 %, Ende 1899 auf 132,5 %. Der Kurs der 4 %igen Pfandbriefe war Ende 1896 104 %, Ende 1897 103 %, Ende 1898 103,5 %, Ende 1899 100,5 %.

Nach dem Geschäftsbericht für 1896 ist die Mecklenburg-Strelitzsche Hypothekenbank „mit Unterstützung der Direktoren und der Aktionäre der Pommernbank" gegründet worden. Bei dieser Gründung wurde von dem Gedanken ausgegangen, „daß die Bank, die im übrigen ein vollkommen selbständiges Institut ist, erheblich leichter und schneller ins Geschäft kommen würde, wenn sie auch die bewährten Einrichtungen der Pommernbank zur Grundlage ihrer Organisation nehmen würde". Die Mitglieder des Vorstandes der Pommernbank wurden demgemäß in den Vorstand der Strelitzbank gewählt, mit Einschluß

Digitized by Google

des stellvertretenden Vorstandsmitgliedes der Pommernbank. Im Juli 1896 wurden die Aktien und Pfandbriefe der Bank zum Handel und zur Notiz an der Berliner Börse zugelassen. In den beiden Großherzogtümern Mecklenburg hat die Bank an 43 Plätzen Depositenannahmestellen eingerichtet, die ebenso wie die Zentrale in Neustrelitz neben der Pflege des Depositengeschäfts mit dem Bankkommissionsgeschäft sich befaßten und den Ankauf und Verkauf von Effekten vermittelten.

Durch Verfügung der Zentralsteuerdirektion vom 28. Oktober 1897 wurde mit Instruktion der Landesregierung der Kassenbestand der Zentralsteuerkasse in Neubrandenburg der Bank auf Barkontokorrent übergeben.

Im Jahre 1897 sind die Direktoren der Pommernbank aus dem Vorstand der Mecklenburg-Strelitzschen Hypothekenbank wieder ausgeschieden.

Im Laufe des Jahres 1899 wurde die im Jahre 1898 beschlossene Erhöhung des Aktienkapitals von 6 auf 12 Millionen durchgeführt. Das durch die Begebung der Aktien erzielte Agio wurde abzüglich der Kosten mit 1 200 000 Mark dem Reservefonds zugeführt. Der Bericht über das Jahr 1899 bemerkt noch, der gemäß dem Hypothekenbankgesetz bestellte Treuhänder „hat die in das Hypothekenregister eingetragenen, zur Deckung der Pfandbriefe dienenden Hypotheken und sonstigen Unterlagen unter Mitverschluß der Bank zu verwahren; er darf dieselben nur gemäß den Vorschriften des Gesetzes herausgeben. Und diese in das Gesetz aufgenommene Vorschrift ist in ihrem wesentlichen Teile bei der Bank bereits seit ihrer Gründung in Kraft gewesen. Das neue Gesetz bestätigt und verallgemeinert nur die bei der Bank bereits früher für die materielle Sicherheit der Besitzer von Hypothekenpfandbriefen gegebenen Garantien". Besonders hervorgehoben wird im Bericht, daß die im Jahre 1899 abgeschlossenen Hypotheken im Durchschnitt innerhalb 53,397% der Taxe der Bank liegen, bezw. innerhalb 56,075% der Taxen der beiden gerichtlich vereidigten Sachverständigen. Nach den Wertsermittlungsvorschriften der Bank wird die niedrigste Taxe der Beleihung zu Grunde gelegt.

Diese Skizze der äußeren Entwicklungsgeschichte erhält ihre Ergänzung durch die auf Grund der Geschäftsberichte und der von der Bank veröffentlichten Bilanzen mit Gewinn- und Verlustkonto gefertigte Statistik, wie sie in dem 1. Band meines Werkes über die

Digitized by Google

Hypothekenbanken (3. Band des ganzen Werkes: „Die Organisation des Bodenkredits in Deutschland", Leipzig 1903, S. 470 ff.) enthalten ist.

§ 2.

Die Ursachen der Katastrophe. Verhältnis zur Pommernbank und deren Nebengesellschaften. Die Situation der Bank Ende 1900.

Im scharfen Gegensatz zu dieser, aus den Geschäftsberichten zu entnehmenden äußeren Entwicklungsgeschichte steht die innere Entwicklungsgeschichte des Instituts, die erst mit dem Eintritt der Katastrophe zu Tage getreten ist.

Infolge des Zusammenbruchs des Spielhagenkonzerns war Mißtrauen in dem Pfandbriefpublikum erwacht. Im Dezember 1900 kamen große Posten Pfandbriefe auch der Strelitzbank an den Markt, und die Bank mußte die Aufnahme derselben einstellen. Die Pfandbriefe wurden im Kurszettel gestrichen, der Kurs der Aktien, Ende November 1900 noch 115%, sank im Januar 1901 bis auf 60%.

Im Geschäftsbericht der Pommernbank für das Jahr 1900 (erstattet unterm 13. Mai 1901) gibt die Pommernbank zum erstenmal Aufschluß über die Motive der Gründung der Strelitzbank: „Nach den alten Normativbestimmungen war den preußischen Hypothekenbanken ebenso wie den meisten außerpreußischen die Erwerbung von Baugelderhypotheken gestattet. Am 27. Juni 1893 wurde indes für die preußischen Normativhypothekenbanken die Benützung von Baugelddarlehen als Pfandbriefunterlage verboten." Die Pommernbank unterwarf sich diesen Normativbestimmungen. „Da aber den außerpreußischen Hypothekenbanken die Baugeldergeschäfte mehr oder weniger gestattet blieben, und wir und viele andere diese auch für erforderlich hielten, einerseits um einer etwaigen Wohnungsnot in größeren Städten vorzubeugen, anderseits auch im eigenen Interesse, um gute erststellige Hypotheken zu beschaffen, so sahen wir uns veranlaßt, Ersatz zu suchen. Es ist daher seinerzeit die Mecklenburg-Strelitzsche Hypotheken-Bank . . . gegründet worden." „Bevor zur Gründung geschritten wurde, vergewisserten wir uns, daß eine Änderung der neuen Normativbestimmungen hinsichtlich der Gewährung von Baugeldern nicht zu erreichen war, und ferner, daß unsere Aufsichtsbehörde gegen diese Gründung Einwendungen nicht erheben würde." „Wir erwarben . . . von der Strelitzbank in dem Rahmen unserer gesetzlichen und statutarischen Vorschriften Hypotheken auf fertiggestellte Neubauten,

Digitized by Google

bis diese Geschäftsverbindung durch die Bestimmungen des Hypothekenbankgesetzes unmöglich gemacht wurde".

Die Finanzkreise sind der Bankleitung und deren Absichten von Anfang an mit Mißtrauen begegnet. Der am 2. Juni 1896 an das Börsenkommissariat der Berliner Fondsbörse gerichtete Antrag wegen Zulassung der Aktien zum Handel an der Börse war am 12. Juni 1896 ohne Angabe von Gründen abgelehnt worden, ebenso am 16. Juni die Zulassung von 40 000 000 Mark Pfandbriefen. Auf die Beschwerde vom 17.—25. Juni beim Ältestenkollegium der Berliner Kaufmannschaft wurden die an das Börsenkommissariat zurückverwiesenen Prospekte am 4. Juli 1896 nochmals abgelehnt, und erst auf neuerlichen Rekurs vom 6. Juli 1896 sind solche genehmigt worden.

Im März 1898 gelangte eine weitere Emission von 30 000 000 Mark Pfandbriefe zur Einführung an der Börse. Der dieserhalb am 1. Juni 1897 eingereichte Zulassungsantrag wurde am 17. Juni von der Zulassungsstelle ohne Angabe von Gründen einstimmig abgelehnt. Auch der beim Ältestenkollegium eingelegten Beschwerde wurde nicht stattgegeben. Ebenso erklärte der Handelsminister, der an denselben gerichteten Berufung sowie einem Antrag auf Befreiung vom Prospektzwang nicht entsprechen zu können. Die Bankleitung sah sich nunmehr genötigt, den seitens der Zulassungsstelle betonten Bedenken Rechnung zu tragen.

Dieselben bestanden einmal in den gegenseitigen Beziehungen zwischen der Pommernbank und Strelitzbank, welche äußerlich in der Identität der Leitung der beiden Banken erkennbar seien, sowie in dem Umfang, in welchem der Strelitzbank die Beleihung ertragloser Baustellen gestattet war. Demgemäß schieden die beiden leitenden Direktoren Ende 1896 formell aus dem Vorstand der Strelitzbank aus, aber dieselben wurden zu allen Aufsichtsratssitzungen zugezogen, die Jahresabschlüsse wurden ihnen vorgelegt. Es lag auch nahe, ihnen Einsicht in alle Darlehensgesuche mit entscheidender Stimme zu geben, da sie ja die Darlehen der Strelitzbank später zu übernehmen hatten.

Mit der zweiten, auf eine Beschränkung der Beleihung ertragsloser Baustellen gerichteten Bedingung hatte es eine andere Bewandtnis. In Wegfall kam die Bestimmung des Regulativs, daß die als Pfandbriefdeckung dienenden Baustellenhypotheken das Zweieinhalbfache des eingezahlten Grundkapitals und vom Ablauf des dritten Geschäftsjahrs an den dritten Teil des Gesamtbestandes an Deckungshypotheken nicht übersteigen, auch um 10 % über die gegenüberstehende Pfandbriefschuld hinausgehen sollen.

Digitized by Google

An ihre Stelle trat auf Erfordern der Zulassungsstelle die Bestimmung: „Hypotheken und Grundschulden auf Ländereien und Baustellen, bei denen eine Bebauung und Beleihung des Gebäudewerts nicht vereinbart ist, dürfen nur in Höhe des jeweilig eingezahlten Aktienkapitals als Pfandbriefunterlage benützt werden." Diese Fassung war wenig glücklich. Auf die Höhe des eingezahlten Aktienkapitals waren hiernach nur beschränkt Baustellenhypotheken, bei denen eine Bebauung und Beleihung des Gebäudewerts nicht vereinbart war. Dagegen konnten unbegrenzt zur Pfandbriefdeckung dienen alle Baustellenhypotheken, hinsichtlich deren eine solche Vereinbarung getroffen war, gleichviel für welchen fernen Zeitpunkt und unter welchen Bedingungen. Diese offenbar von der Zulassungsstelle nicht beabsichtigte Interpretation war für die Bankverwaltung maßgebend. Dadurch war es möglich gewesen, daß sich am 30. September 1901 unter den 27 175 300 Mark Terrainhypotheken 21 851 500 Mark Baustellenhypotheken befanden, während nach dem früheren beanstandeten Regulativ nur 9 000 000 Mark derartiger Hypotheken gestattet waren.

Nicht ohne Interesse ist, daß die Emission von 30 Millionen Mark Pfandbriefe des Jahres 1898 an Provisionen und Einführungsspesen Unkosten im Gesamtbetrag von 443 317 Mark veranlaßt hat. Dies ergibt sich aus dem Bericht der Strelitzbank für 1900, S. 8. Aus den vorhergehenden Berichten ist das nicht ersichtlich. Nicht ohne Interesse ist auch die Tatsache, daß die Durchschnittsverzinsung der jeweils von dem Institut im Umlauf befindlichen Pfandbriefsumme die höchste unter allen deutschen Hypothekenbanken gewesen ist. S. Hecht, Die Hypothekenbanken, Bd. 1, S. 12a (Tab. 9). Das weist auf eine forcierte Pfandbriefpolitik hin, auf die Beschaffung von Geld um jeden Preis für die Gegenwart, ohne Rücksicht auf die solide Fundierung für die Zukunft, und zwar gerade in Jahren, in denen die Geldbeschaffung für Hypothekenbanken besonders billig war, auch für neu entstandene Institute. Vgl. dieselbe Tabelle unter Ziffer 4. Es überwog eben weitaus die Begebung 4 %iger Pfandbriefe, während gerade in den hier in Betracht kommenden Jahren die Begebung $3^1/_2$ %iger Pfandbriefe nahezu mühelos erfolgen konnte. S. auch Hecht, l. c. S. 51, 45, 41, 37.

Die Pfandbriefpolitik der Hypothekenbanken ist der Maßstab ihrer Solidität. Die Beschaffung teuren Geldes treibt zur Beschaffung hoch verzinslicher Darlehen. Hoch verzinsliche Darlehen sind für die Regel

Digitized by Google

qualitativ schlechter als die niedrig verzinslichen. Banken, die niedrig verzinsliche Darlehen geben können, haben auf dem Hypothekenmarkt größere Auswahl in den Beleihungsobjekten.

Schon vor Einstellung der Pfandbriefaufnahmen hatte die staatliche Aufsichtsbehörde Ermittlungen über den Stand der Strelitzbank eingeleitet. Am 22. Februar 1901 brachte die Neustrelitzer Zeitung, das Organ für amtliche Bekanntmachungen, eine Reihe von Mitteilungen, woraus sich namentlich der enge Zusammenhang der Bank mit „drei Berliner Immobilien-Gesellschaften" ergab. S. auch Frankfurter Zeitung vom 25. Februar 1901. Die Monita der Aufsichtsbehörde, die sich auf eine Revision vom Dezember 1900 stützte, wurde aber von den Bankorganen unbeachtet gelassen. Es mag zur Erwägung stehen, ob die Staatsregierung rechtzeitig kraft ihres Aufsichtsrechts in Aktion getreten ist, die Technik der Staatsaufsicht war vor dem Hypothekenbankgesetz auch noch nicht vollständig ausgebildet, und sie ist es heute noch nicht, aber in der kritischen Zeit ist nach zuverlässigen Mitteilungen jede gesunde Aktion einzig und allein von dem Staatskommissär, und zwar im fortgesetzten Kampf mit den Bankorganen, ausgegangen. „Jedem Teilnehmer an der Generalversammlung vom 22. Mai 1901 mußte sich die Überzeugung aufdrängen, daß es gegenüber dem die Bankleitung beherrschenden Einfluß der Großaktionäre lediglich der unermüdlichen Einwirkung des Staatskommissärs zu verdanken war, daß eine weitgehende Klärung der Geschäftslage und der Geschäftsführung herbeigeführt und daß der Minderheit zu einer Mitarbeit im Aufsichtsrate verholfen worden ist". Stettiner Ostsee-Zeitung 1901, Nr. 238, vom 23. Mai.

Eine umfassende Darstellung über die Lage der Bank und die allmähliche ungünstige Gestaltung der Bankverhältnisse ist in dem von Regierungsrat Gutmann erstatteten Bericht vom 4. Oktober 1901 enthalten.

Die den Nebengesellschaften der Pommernbank gewährten Kredite setzten sich per 31. Dezember 1900 wie folgt zusammen:

1. Der gegen erststellige Verpfändung von Terrains und Baustellen gewährte Hypothekarkredit bezifferte sich auf 15 428 200 Mark.

2. Weitere 10 947 684 Mark war die Nebengesellschaft Schumacher & Co., G. m. b. H., gegen Lombardierung von 7 578 000 Mark angeblich für sie gekaufte Pommernaktien zum Kurs von ca. 153 % sowie gegen Hinterlegung von Grundschuldbriefen, schuldig geworden.

Digitized by Google

3. Eine Konsortialforderung gegen die J.-V.-B. aus der Übernahme von Pommernaktien, Emission 1898, in Höhe von 1 224 108,76 Mark war in Höhe von 888 468,25 Mark durch eine entsprechende Gegenforderung an die Pommernbank gedeckt.

4. Eine Provisionsforderung von 910 000 Mark, auf die 100 000 Mark Anfang 1901 abgezahlt worden sind.

Außerdem ruhten auf den Nebengesellschaften noch Garantieverpflichtungen, welche auf einige Hunderttausend Mark zu schätzen waren. Alle Engagements der Strelitzbank mit den Nebengesellschaften waren lediglich durch die Berliner Abteilung der Strelitzbank, welche erst im Juni 1900 aufgelöst wurde, eingegangen.

Der Ankauf der Pommernaktien hat schon im Jahre 1896 begonnen. Am 26. Mai 1896 kaufte die Bankleitung zwei Posten Pommernaktien im Betrag von zusammen 1 742 400 Mark zum Kurse von 144 %, also für 2 537 321,50 Mark. Am 2. September 1897 kaufte die Bankleitung von einem „Konsortium G. K." 838 800 Pommeraktien zum Kurse von 153,60 %, also für 1 310 858 Mark und am 7. September 1897 in zwei Posten 2 326 800 Mark ebenfalls von einem Konsortium G. K. Die beiden letzten Posten Aktien waren nach den vorliegenden Nummernverzeichnissen an demselben Tag von zwei Direktoren dieser Bank für eigene Rechnung an das „Konsortium für die Aktien der Pommerschen Hypotheken-Aktien-Bank" verkauft worden. Im Jahre 1898 wurden weitere 1 515 600 Mark und im Jahre 1899 758 400 Pommeraktien an der Berliner Börse in einzelnen Posten aufgenommen.

Der Aufsichtsbehörde bezw. dem Staatskommissär war diese Sachlage nicht bekannt geworden, denn der Schwerpunkt der geschäftlichen Tätigkeit lag in Berlin. Die Zentrale in Neustrelitz hatte keine Einwirkung auf die Geschäfte der Berliner Abteilung. In dem von der Berliner Abteilung aber eingeschickten monatlichen Status war das Engagement mit der J.-V.-B. verschleiert.

In dem Aufsichtsrat sind Beleihungs- bezw. Kreditgeschäfte nach Ausweis der Aufsichtsratsprotokolle nicht zum Vortrag gekommen. Die aus der Mitte des Aufsichtsrats gewählte ständige Revisionskommission hat stets bescheinigt, daß die gesamte Geschäftsführung sowie auch die Jahresabschlüsse von ihnen geprüft seien, und sie nichts zu erinnern gefunden haben. Da indessen die Engagements mit den Nebengesellschaften, die Aufkäufe von großen Posten Pommernaktien die Belastungen der J.-V.-B. ꝛc. seit dem Jahre 1897 aus den

Digitized by Google

Büchern ersichtlich sind, so ist damit bewiesen, daß sie eine eingehende Prüfung der Bücher nicht vorgenommen haben, oder daß für eine sachverständige Prüfung der Bücher die genügende Vorbildung ihnen fehlte.

Gegen eine klare Erkenntnis der Sachlage hat sich der Aufsichtsrat lange gesträubt. Noch im Bericht für die Generalversammlung vom 22. Mai 1901 kommt der ganze Optimismus dieses Organs zum Ausdruck. Freilich ersieht man auch, daß eine von der Aufsichtsbehörde veranlaßte Revision den Sachverhalt wegen der Unklarheit der Vermögenslage der sog. Nebengesellschaften nicht zu erkennen vermochte. In dieser Generalversammlung wurde die Einsetzung einer Revisionskammer abgelehnt und die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat durch den Einfluß der Großaktionäre durchgesetzt. Aber der durch neue Mitglieder verstärkte Aufsichtsrat veranlaßte dann die unerläßliche gründliche Untersuchung der Banklage. Nachdem die Verhaftung der Direktoren der Pommernbank stattgefunden hatte, gelang es, den bisher verweigerten Einblick in die Bücher und Verhältnisse der J.-V.-B. und der anderen Nebengesellschaften der Pommernbank zu gewinnen.

Äußerst instruktiv ist ein Vergleich der Bilanz, die in der Generalversammlung vom 22. Mai 1901 von dem Aufsichtsrat zur Vorlage gelangt und in dem Geschäftsbericht für 1900 abgedruckt ist, — sie sei Aufsichtsratsbilanz genannt, — mit der revidierten Bilanz, die gleichfalls auf 31. Dezember 1900, also auf denselben Zeitpunkt, nachträglich gezogen worden ist. In der Aufsichtsratsbilanz findet sich der Posten unter den Passiven: Diverse Kreditoren 937 037,73 Mark. In der revidierten Bilanz findet sich derselbe Posten in derselben Höhe, aber mit dem Zusatz „darunter Konsortialforderungen der Pommernbank 888 468,25 Mark".

In der Aufsichtsratsbilanz findet sich unter den Aktiven der Posten „Diverse Debitoren" (einschließlich 74 001,29 Mark rückständiger Hypothekenzinsen aus dem Jahre 1900 und 403 563,83 Mark Lombardforderungen) mit 15 068 249,50 Mark. Diese Gesamtsumme findet sich auch in der revidierten Bilanz, aber mit der folgenden Spezifikation:

Debitoren		
Diverse	1 912 455,45	Mk.
Konsortialforderung	1 224 108,76	„
Lombardforderung an Schumacher & Co. . . .	10 948 684,—	„
Provisionsforderung an die J.-V.-B.	910 000,—	„
Zinsrückstände der Hypothekenschuldner	74 001,29	„
	15 068 249,50	Mk.

Digitized by Google

In der Aufsichtsratsbilanz findet sich unter den Aktiven der Posten „Anlage im Hypothekengeschäft“: 29 865 700 Mark, davon in das Hypothekenregister eingetragen 27 755 700 Mark. In der revidierten Bilanz ist derselbe Posten mit 29 865 700 Mark und dieselbe Angabe für die im Hypothekenregister eingetragene Summe, aber mit folgendem Zusatz: darunter auf Terrains der Nebengesellschaften der Pommernbank 15 428 200 Mark. Es sei hier sofort bemerkt, daß auf Veranlassung der staatlichen Aufsichtsbehörde eine Schätzung dieser Terrains stattgefunden hat, und hiernach sollte sich der Wert der mit 15 428 200 Mark beliehenen Grundstücke auf 19 603 803 Mark stellen. Aber im Gegensatz hierzu hat eine von der Deutschen Bank und der Darmstädter Bank eingesetzte Kommission den Wert der Grundstücke auf 11 372 375 Mark geschätzt. Soweit Veräußerungen bis in das Jahr 1903 hinein stattgefunden haben, hat sich im großen und ganzen die Schätzung der Bankkommission als annähernd richtig erwiesen.

Die schwersten Verluste drohten der Bank aus den oben, Seite 91, 92 unter Nr. 1—4 aufgeführten bedeutenden Engagements mit den sog. Nebengesellschaften, da sich nach vorläufiger Prüfung ihre Vermögensverhältnisse als sehr ungünstig erwiesen hatten und bald klargestellt wurde, daß sie die am 1. Oktober 1901 fälligen Zinsen auf die unter Nr. 1 mit 15 428 200 Mark aufgeführten Terrainhypotheken zu begleichen nicht im stande waren. Dieser Ausfall an regelmäßigen Einnahmen beziffert sich auf rund 694 000 Mark p. a.[1].

Hinsichtlich der oben erwähnten Konsortialforderung zu 3 in Höhe von 1 224 108,76 Mark war vereinbart, daß dieselbe in Höhe von 888 468,25 Mark gegen eine der Pommernbank gegenüber der Strelitzbank zustehende Forderung von gleichem Betrag sollte verrechnet werden können. Es stellte sich ferner heraus, daß die Forderungen zu 2—4 (soweit sie nicht durch die eben erwähnte Gegenforderung an die Pommernbank gedeckt waren) nahezu wertlos waren.

§ 3.
Die Rekonstruktion der Bank im Jahre 1901.

Die Verhandlungen mit der J.-V.-B., zugleich als Vertreterin der übrigen Nebengesellschaften, und mit der Pommernbank als Hauptgläubigerin derselben, behufs Lösung bezw. besserer Sicherung obiger

[1] In den Mitteilungen über den Status der Bank finden sich ziffermäßige Angaben, die selbstverständlich voneinander abweichen, je nach dem Termin, auf den sie gemacht sind.

Digitized by Google

Engagements führten unter dem 19. September 1901 zu einem Auseinandersetzungsvertrag, der nach Genehmigung durch die Generalversammlungen der drei beteiligten Gesellschaften am 12. Dezember 1901 notariell zum Abschluß gelangte. Dabei hat die Darmstädter Bank für die Erfüllung der Verbindlichkeit der J.-V.-B. die Bürgschaft übernommen.

Gemäß diesem Vertrag erhielt die Strelitzbank eine Baarzahlung von 1 000 000 Mark; 6 174 000 Mark ihrer Aktien wurden ihr zum Zweck der Kaduzierung überwiesen, die Pommernbank verzichtete auf ihre Konsortialforderung von 888 468,25 Mark, dagegen verzichtete die Strelitzbank auf ihre Ansprüche aus den Forderungen zu 2—4 in Höhe von 13 081 792,76 Mark per ult. 1900 bezw. 13 470 671,36 Mark per 30. September 1901. Sie verzichtete außerdem auf die persönliche Geltendmachung ihrer hypothekarischen Forderungen von 15 428 200 Mark gegen Überlassung der beliehenen Grundstücke an sie zur Nutzung und Verwertung derselben für ihre eigene Rechnung und zwar ohne Veränderung der Eigentumsverhältnisse. S. Bericht der Revisionskommission der Pommernbank vom 19. September 1901 und Bericht von Guttmann über die Lage der Strelitzbank vom 4. Oktober 1901, S. 9, sowie Geschäftsbericht der Strelitzbank für 1901, S. 5, 6.

Das Ergebnis dieser Feststellungen und Verhandlungen war somit der Verlust des größten Teils des Grundkapitals, und es wurde infolge davon eine außerordentliche Generalversammlung der Aktionäre auf den 11. Oktober 1901 einberufen. Ihr wurde eine Bilanz per 30. September 1901 nebst Revisionsbilanz vorgelegt, und es wurde zur Beseitigung der Unterbilanz beschlossen, das Grundkapital herabzusetzen einmal durch Vernichtung der in dem Auseinandersetzungsvertrag mit der Pommerschen und der J.-V.-B. zur Verfügung gestellten 6 174 000 Mark und einer durch Ankauf zu erwerbenden Aktie à 1000 Mark und dasselbe weiter durch Zusammenlegung der restlichen 5 825 000 Mark im Verhältnis von 5:1 also auf 1 165 000 Mark herabzusetzen und den dadurch entstehenden bilanzmäßigen Überschuß einem ausschließlich zur Sicherung der Pfandbriefgläubiger bestimmten Reservefonds zuzuführen. Dieser Beschluß hat die Genehmigung des Bundesrats erhalten.

Mit dem erzielten Buchgewinn von 10 835 000 Mark wurde die Unterbilanz von 9 999 135 Mark gedeckt, so daß noch 835 865 Mark buchmäßiger Überschuß verblieben, der als Reserve zur Sicherung der Obligationen vorgetragen worden ist. Daneben wies die Bilanz noch

Digitized by Google

800 000 Mark Hypothekenreserve auf und 10 000 Mark Debitorenreserve.

Es liegt die Frage nahe, und sie ist selbstverständlich von den Interessenten seinerzeit eingehend erwogen worden, weshalb man nicht einfach die Liquidation der Gesellschaft beschlossen hat, wobei irgend eine Konzession an die Aktionäre in Wegfall gekommen sein würde. Man hat aber das Fortbestehen der Gesellschaft vorgezogen, weil man von der Liquidation, sei es in allmählicher Abwicklung oder in en bloc-Verkäufen, zu große Einbußen für die Obligationäre befürchtete und deshalb das Fortbestehen der Bank wollte. Eben deshalb mußte man auf die alten Aktien einige Rücksicht nehmen.

Aber abgesehen von dem Verlust des größten Teils des Grundkapitals ist auch das Gleichgewicht zwischen den Einnahmen und Ausgaben gestört worden, weil wegen der Beleihung großer ertragloser Terrains von Schuldnern, die in Vermögensverfall geraten waren, die für die Verwaltung und den Pfandbriefdienst erforderlichen Beträge bei weitem nicht aufgebracht werden konnten.

Der Pfandbriefumlauf betrug per 31. Dezember 1900 25 893 400 Mark. Darunter befanden sich 4%ige Pfandbriefe mit 20 595 900 Mark und 3½%ige Pfandbriefe mit 5 297 500 Mark. Am 30. September 1901 betrug der Pfandbriefumlauf noch 24 670 600 Mark.

Es mußte also gleichzeitig ein Abkommen mit den Pfandbriefgläubigern angestrebt werden, das ebenfalls am 11. Oktober 1901 durch entsprechende Beschlüsse der Generalversammlungen der Pfandbriefgläubiger und der Aktionäre dahin zu stande kam, daß der Strelitzbank bis auf weiteres zwei Dritteile der Pfandbriefzinsen unter den nachstehenden Bedingungen gestundet und daß die Pfandbriefgläubiger wegen der gestundeten Beträge lediglich auf die zu erzielenden Jahresüberschüsse angewiesen sein sollten.

1. Die Zahlung des nicht gestundeten Teiles erfolgt gegen Auslieferung des fälligen Zinsscheines. Der Anspruch auf Nachzahlung der gestundeten Beträge nebst Zinseszinsen bleibt mit dem Pfandbrief verbunden. Die Nachzahlung gestundeter Beträge erfolgt nur an einem Fälligkeitstermin von Zinsscheinen.

2. Die Überschüsse, welche sich nach der jährlichen Gewinn- und Verlustrechnung bei der Schuldnerin ergeben, sind zur Deckung der Zinsrückstände aufzusammeln, etwaige weitere Überschüsse nach Zahlung aller rückständigen Zinsen sind einer Reserve für die Pfandbriefe zuzuführen. Die Zeit der Nachzahlung von Zinsrückständen

Digitized by Google

wird von der Pfandbriefvertretung in Gemeinschaft mit dem Aufsichtsrat der Schuldnerin bestimmt. Mangels einer Einigung hat die Nachzahlung zu erfolgen, sobald die Überschüsse den Zinsrückstand eines Fälligkeitstermins erreichen. Ein weitergehender Anspruch auf Nachzahlung besteht nicht. Die Begleichung der Rückstände erfolgt in der Reihenfolge der Zinstermine.

3. Alle Eingänge aus der Verwertung von Hypotheken auf unbebauten Grundbesitz sind zum Ankauf von Pfandbriefen zu verwenden, deren Rückkaufspreis vom Aufsichtsrat zu genehmigen ist. Die zurückgekauften Pfandbriefe sind aus dem Verkehr zu ziehen. Wird von den jetzt umlaufenden Pfandbriefen bis 31. Dezember 1909 nicht mindestens die Summe von 16 450 000 Mark zurückgekauft, so ist der daran fehlende Betrag durch Rückzahlung eines entsprechenden Teiles dieser Pfandbriefe zum Nennbetrag zuzüglich rückständiger Zinsen und Zinseszinsen aus dem Verkehr zu ziehen. Die zurückzuzahlenden Stücke werden durch das Los bestimmt. Die verbleibenden, höchstens 8 225 000 Mark Pfandbriefe werden fällig, sofern dafür nicht im Hypothekenregister lediglich Hypotheken auf bebauten Grundstücken eingetragen sind, welche den Anforderungen des Hypothekenbankgesetzes entsprechen. Soweit danach ein Ersatz der gegenwärtig beim Treuhänder ruhenden Unterlagshypotheken stattfindet, sind die Neubeleihungen einem von der Pfandbriefvertretung zu bezeichnenden Taxator zur Genehmigung vorzulegen.

4. Die Höhe der jeweiligen Stundung wird von der Vertretung nach Maßgabe des Zinsenbedarfs und des als dauernd anzusehenden Zinseneingangs abzüglich der Verwaltungskosten bemessen.

5. Die Schuldnerin darf von der Überdeckung der Pfandbriefe, welche zur Zeit vorhanden ist, nicht mehr als 1 000 000 Mark herausnehmen. Der Gegenwert des herausgenommenen Betrags hat, soweit er nicht zur Tilgung von Verbindlichkeiten an die Nicht-Pfandbriefgläubiger verwendet wird, als Betriebskapital zu dienen. (Die Strelitzer Regierung hat hierzu zum voraus ihre Zustimmung geben müssen, obwohl durch dieses Entgegenkommen der Obligationäre deren Spezialsicherheit sich entsprechend verminderte, da sonst die wenigen freien Mittel der Bank völlig gesperrt waren, und die Bank nicht in der Lage gewesen wäre, ihre Verpflichtungen zu erfüllen.)

6. Die Vertretung hat die Stundung zu widerrufen und ist berechtigt, die Kapitalforderung aus den Pfandbriefen für fällig zu erklären, wenn die Generalversammlung der Aktionäre nicht in den

Digitized by Google

Aufsichtsrat die Mehrheit aus der Zahl solcher Personen wählt, welche in einer Versammlung der Pfangbriefgläubiger aller Serien ihr mit Stimmenmehrheit vorgeschlagen werden, oder eine der Stundungsbedingungen nicht erfüllt wird. Die Befugnis der einzelnen Pfandbriefgläubiger zur selbständigen Geltendmachung ihrer Forderungen während der Dauer der Stundung wird ausgeschlossen.

Zur Vertretung der Pfandbriefgläubiger wurde die deutsche Treuhand-Gesellschaft erwählt, und sie wurde beauftragt, die Durchführung der gefaßten Beschlüsse zu überwachen, jährlich eine Prüfung des Jahresabschlusses, der Bücher und Bestände vorzunehmen und das Ergebnis dieser Prüfung im Anschluß an den von dem Aufsichtsrat und Vorstand zu erstattenden Geschäftsbericht bekannt zu geben.

Außer den Pfandbriefgläubigern hatte die Bank Ende September 1901 Depositengläubiger im Betrag von 4579248,12 Mark. Mit diesen konnte wegen ihrer großen Zahl und mangels einer Organisation nicht verhandelt werden, und man beschloß deren völlige Befriedigung. Den Obligationären ist mit der Freigabe der Depositengelder ein erhebliches Opfer zugemutet worden. Wäre es zum Konkurs der Strelitzbank gekommen, so würden die Obligationäre zunächst das Vorrecht auf alle Registerhypotheken gehabt haben, und sie würden darüber hinaus mit ihrem Restanspruch an die Masse gegangen sein, wobei sie mit den Depositengläubigern gleichberechtigt gewesen wären. Diejenigen Gläubiger, die ihr Geld nur gegen Sicherstellung gegeben haben, die Pfandbriefgläubiger, sind schlechter gestellt worden als die Einleger von Bargeld ohne Sicherstellung. Aber gleichwohl war die Entschließung, so, wie sie getroffen worden ist, doch im wohlverstandenen und wohlerwogenen Interesse der Pfandbriefgläubiger, was hier des Näheren nicht dargelegt werden kann.

Zur Beschaffung der Mittel für die Auszahlung der Bardepositen diente die Stipulation, daß die Bank 1 Million Mark aus den Unterlagshypotheken entnehmen durfte, ferner waren verwendbar die Barzahlung der Pommernbank mit 1 Million Mark, 1860000 Mark Effekten und andere greifbare Bestände sowie 1190000 Mark Lombardausstände.

Der Versammlung der Pfandbriefgläubiger vom 11. Oktober 1901 war eine Versammlung am 20. September 1901 vorausgegangen, weil man vor dem 1. Oktober, dem nächsten Termin zur Einlösung der Pfandbriefcoupons, eine Stundung der Pfandbriefzinsen veranlassen mußte und die aus den Pfandbriefunterlagen erhältlichen Hypotheken-

Digitized by Google

zinsen zur Einlösung der Pfandbriefcoupons nicht ausreichten. Abgesehen von kleineren Schuldnern hatten die Nebengesellschaften der Pommernbank, von denen die Strelitzbank aus ihren Unterlagshypotheken jährlich 694 000 Mark Zinsen zu fordern hatte, um Stundung nachgesucht, und diese mußte ihnen, da sie sich durch Grundstücksengagements vollständig festgelegt hatten, von den Gläubigern im weitesten Umfang gewährt werden, „um größerem Unheil vorzubeugen."

In einem für die Zeitungen bestimmten, nicht unterschriebenen, aber offenbar offiziösen Communiqué, das vor dem 20. September 1901 erschienen war, ist darauf hingewiesen, daß das Zinsensoll aus den Unterlagshypotheken 1 217 779,50 Mark betrug, wovon bei gewissenhafter Rechnung, außer den von den Nebengesellschaften schuldigen 694 000 Mark, noch 165 068,16 Mark, die auf sonstige Schuldner entfallen, als unsichere Eingänge betrachtet wurden, so daß mit einem Ausfall von 859 137,16 Mark gerechnet werden müsse. Es könne aus den Unterlagshypotheken zur Zeit nur auf einen sicheren Überschuß von 358 642,34 Mark gerechnet werden, wogegen der Zinsenanspruch der Pfandbriefgläubiger per 30. Juni 1901 ca. 981 283 Mark betrage.

In der Versammlung der Obligationäre vom 21. September 1901 ergab sich volle Übereinstimmung nur darin, daß man den Konkurs vermeiden müsse. Die Stundung von zwei Drittel der Zinsen auf die Obligationen war zunächst nur provisorisch bis zum 15. November 1901 bewilligt worden, weil nur von den 4%igen, nicht aber von den 3½%igen Pfandbriefen die stimmberechtigte Summe vertreten gewesen ist. Auf manche, auch juristisch nicht uninteressante Einzelheiten kann füglich des Näheren hier nicht eingegangen werden, zumal dieselben dann durch die Beschlüsse vom 11. Oktober 1901 sich erledigten.

Der maßgebende Grundgedanke dieser Beschlüsse vom 11. Oktober 1901 war, daß alles, was vorhanden ist und an Überschüssen eingeht, lediglich den Obligationären reserviert wird.

Da die Engagements der Bank ausnahmslos in Berlin und Umgegend ruhen, und es sich darum handelt, ca. 26 000 Quadratruten Terrain der J.-V.-B. sowie ca. 8000 Quadratruten Terrain anderer Schuldner zu realisieren, so hat die Bank Anfangs 1902 wieder eine Zweigniederlassung in Berlin gegründet.

294711 Digitized by Google

Während der Sanierungsoperation ist mehrfach die Schaffung eines Vorzugs-Aktienkapitals in Erwägung gezogen worden. Aber mit Opfern der Obligationäre neues Aktienkapital zu schaffen, erschien mit Recht unzweckmäßig. Erst wenn die Terrainhypotheken beseitigt sind, kann diese Frage zur Erörterung stehen.

Überblickt man die ganze Rekonstruktion der Strelitzbank, so ergibt sich, daß eine eigentliche Sanierung nicht stattgefunden hat. Die Beschlüsse der Pfandbriefgläubiger vom 11. Oktober 1901 beabsichtigten auch nicht eine Reorganisation in dem Sinn einer baldigen Wiederaufnahme der Geschäfte der Bank. Die Verhältnisse der Strelitzbank entsprachen zu jener Zeit auch nicht den gesetzlichen und tatsächlichen Anforderungen an eine Hypothekenbank. Von dem damaligen Bestand an Unterlagshypotheken von rund 27 Millionen Mark betraf nur etwa ein Fünftel bebaute Grundstücke, während der ganze Rest aus Terrainhypotheken bestand, von welchen der größte Teil ein effektives Erträgnis nicht abwarf. Wegen dieser Sachlage ging die auch von der Bankverwaltung gebilligte Tendenz dahin, daß von einer Wiederaufnahme ihrer werbenden Tätigkeit erst dann eine Rede sein könne, wenn der Hypothekenbestand den Erfordernissen des Hypothekenbankgesetzes entspreche und lediglich auf bebaute Grundstücke fundiert sei. Diese Auffassung der Sachlage ist von der Treuhand-Gesellschaft selbst neuerdings auch dargelegt und in der Entgegnung der Bankverwaltung auch anerkannt worden. S. II. Beilage des Berliner Börsenkuriers Nr. 166, vom 8. April 1903 und ebd. II. Beilage, Nr. 172, vom 14. April 1903.

Die Bank ist also nicht saniert worden, sondern man hat ihr Luft gelassen, um sich, wenn möglich, herauszuarbeiten.

Aus dem für das Jahr 1902 vorliegenden Geschäftsbericht ist ersichtlich, daß in der Zeit bis 31. Dezember 1902 aus den Terrainverkäufen bezw. aus der Realisierung gefährdeter Hypotheken 3 500 000 Mark sichergestellt bezw. realisiert wurden, und zwar mit einem Verlust gegenüber dem Buchwert. Die Reserve wurde um 388 000 Mark verstärkt, die aus dem hierdurch sowie durch andere außerordentliche Aufwendungen absorbierten Disagiogewinn entnommen worden sind. Das Angebot an Pfandbriefen ist in Anbetracht der Lage des Unternehmens und dem bis auf ca. 74 % gestiegenen Kurs der 4 %igen Pfandbriefe nicht erheblich gewesen.

Digitized by Google

§ 4.
Lehren aus der Katastrophe der Strelitzbank.

Gibt man sich nun darüber Rechenschaft, welche besonderen Lehren aus der Katastrophe der Strelitzbank sich ergeben, so möge auch hier wiederum in Berücksichtigung gezogen werden, daß alle Materialien, die in der Anklageschrift und in den Verhandlungen des Strafprozesses zu Tage getreten sind oder zu Tage treten, aus dieser Darstellung ausgeschieden bleiben sollen. Aber das Folgende dürfte auch heute schon Gegenstand der Beherzigung sein:

1. Auch in den Grenzen des Hypothekenbankgesetzes wird man Terrains nicht beleihen dürfen, wenn dieselben nicht an vollkommen regulierten Straßen sich befinden. Ob gerade auch schon Wasserleitung und Kanalisation vorhanden ist, mag weniger für das Prinzip in Betracht kommen, ist aber bei der Höhe der Beleihung zu berücksichtigen. Langsichtige Terrainbeleihungen werden zweckmäßigerweise überhaupt unterbleiben.

2. Die Engagements, die eine Hypothekenbank mit einem einzigen Schuldner eingeht, sollen innerhalb einer gewissen wohlerwogenen Grenze sich halten.

3. Die Bilanzposten „Kreditoren" und „Debitoren" sind von dem Aufsichtsrat, den etwaigen Ausschüssen des Aufsichtsrats und den Bücherrevisoren jeweils mit größter Sorgfalt zu prüfen; daß dies geschehen sei, ist ausdrücklich in den bezüglichen Erklärungen, die den Bilanzen von diesen Organen beigefügt werden, zu bestätigen. Nähere Aufklärung ist hierüber im Geschäftsbericht zu geben; so weit durch solche Aufklärungen die Interessen des Instituts nach Ansicht der betreffenden Organe geschädigt werden könnten, sind diese Aufklärungen doch protokollarisch niederzulegen. Eine Bücherrevision mechanischer Art, die sich lediglich darauf beschränkt, die Übereinstimmung der Bilanzziffern mit den Büchern zu bestätigen, ist nicht gänzlich wertlos, aber vollkommen ungenügend.

4. Die Tätigkeit des Aufsichtsrats hat auch bei der Strelitzbank vollkommen versagt, nicht minder die Tätigkeit der aus der Mitte des Aufsichtsrats gewählten Revisionskommission. Die Tatsache bedarf bei der Ausbildung des staatlichen Aufsichtsrechts der besonderen Berücksichtigung.

5. Wenn eine Hypothekenbank Filialen oder Zweigbureaus hat, so muß die innere Geschäftsorganisation derart sein, daß unter allen

Digitized by Google

Umständen am Sitz der Zentrale eine genaue Kenntnis der Operationen dieser Filialen oder Zweigbureaus garantirt ist. Eine Organisation, wie sie bei der Strelitzbank bestanden hat, daß die Filiale Berlin vollkommen selbständig und unabhängig von der Zentrale Engagements eingehen kann, ist ausgeschlossen. Es sind des weiteren Vorkehrungen zu treffen, daß dem Staatskommissar bei der Zentrale voller Einblick in die Tätigkeit der Filialen und Zweigbureaus möglich ist.

6. Die organischen Einrichtungen der Hypothekenbanken sind derart auszubilden, daß der Aufsichtsrat in der Lage ist, die materielle Sicherheit der Deckungshypotheken zu bestätigen.

7. Das Schuldverschreibungsgesetz hat sich auch bei der Katastrophe der Strelitzbank bewährt. Ohne dasselbe wäre ein Zusammenbruch mit den damit verbundenen wirtschaftlichen Nachteilen unvermeidlich gewesen. Zur Erwägung steht, ob Schuldverschreibungen derselben Art unter allen Umständen einen besonderen Verband bilden und getrennt stimmen sollen. Die Tatsache, daß die 4 %igen und $3^1/_2$ %igen Pfandbriefe getrennt abstimmen mußten, hat die Stundung der Pfandbriefzinsen zeitweilig in Frage gestellt. Ferner mag die prinzipielle Unzulässigkeit eines Kapitalsverzichts wohl auch zu weitgehend sein.

Digitized by Google

Die Deutsche Treuhand-Gesellschaft.

Von

Dr. **Felix Hecht.**

Der Name der Deutschen Treuhand-Gesellschaft ist weiteren Kapitalistenkreisen erst infolge der hervorragenden Mitwirkung dieser Gesellschaft bei der Sanierung notleidender Hypothekenbanken bekannt geworden. Die Bank ist aber schon am 27. Mai 1890 gegründet worden, damals mit einem voll gezeichneten Aktienkapital von 20 Millionen Mark, und 25 % davon wurden bar eingezahlt. Der Gesamtüberschuß des Jahres 1890 wurde auf das Jahr 1891 übertragen. Nachträglich gelangten jedoch 3 % pro rata temporis für 9 Monate des Jahres 1890 zur Verteilung.

Für das Jahr 1891 wurden 4 % verteilt.

Im Laufe des Geschäftsjahres 1892 wurde eine Herabsetzung des Grundkapitals von 20 Millionen Mark auf 10 Millionen Mark, jedoch ohne Reduktion des eingezahlten Teiles desselben, vorgenommen, so daß demnach die Hälfte des verbleibenden Grundkapitals eingezahlt war. Grund dieser Herabsetzung des Kapitals war die Erkenntnis, daß ein größerer Kapitalbetrag für die Geschäfte der Bank in der damaligen Zeit nicht erforderlich sein würde. Der erzielte Gewinn wurde mit Rücksicht auf das Sperrjahr auf das Jahr 1893 vorgetragen.

Dieses Jahr war für die Gesellschaft ein ungünstiges, und es wurde der verbliebene Gewinn auf das nächstfolgende Jahr vorgetragen.

1894 wurden 2½ % Dividende verteilt und gleichzeitig aus ähnlichen Gründen, wie solche für die erste Reduktion maßgebend waren, eine weitere Herabsetzung des Aktienkapitals von 10 Millionen Mark 50 %ig eingezahlter Aktien auf 1 Million Mark vollbezahlter Aktien beschlossen. Die durch die Reduktion freien 4 Millionen Mark gelangten zur Rückzahlung an die Aktionäre.

Digitized by Google

Für das Geschäftsjahr 1895 wurden 4 %, 1896—1899 je 10 % und für die Jahre 1900—1902 je 15 % Dividende verteilt.

Ende 1901 ist das Aktienkapital auf 1 500 000 Mark erhöht worden. Die letzten 500 000 Mark wurden von 200 % plus Stückzinsen begeben. Die ordentliche Reserve ist mit 1 000 000 Mark notiert.

Statutenänderungen haben infolge der Generalversammlungsbeschlüsse vom 8. Dezember 1894 und vom 9. Dezember 1901 stattgefunden.

Die Gesellschaft ist von der Deutschen Bank ins Leben gerufen worden; gelegentlich der Erhöhung des Aktienkapitals Ende 1901 sind befreundete Banken und Firmen zu dem Institut in nähere Beziehung gebracht worden, was schon aus der Zusammensetzung des Aufsichtsrats ersichtlich ist. In dem Aufsichtsrat ist außer einem Direktionsmitglied der Deutschen Bank ein Direktor der Darmstädter Bank für Handel und Industrie, ein Direktor der Mitteldeutschen Kreditbank, Filiale Berlin, der Nationalbank für Deutschland und ein Geschäftsinhaber der Berliner Handelsgesellschaft. Übrigens ist die Treuhand-Gesellschaft ein durchaus selbständiges Institut mit einem allmählich herausgebildeten, wohl erwogenen Interessenkreise, der so eigenartig und bedeutsam ist, daß er einer näheren Betrachtung bedarf.

Die Gesellschaft nimmt heute trotz ihrem kleinen Aktienkapital eine hervorragende Stellung im deutschen Wirtschaftsleben ein, und es sind alle Voraussetzungen gegeben, daß ihre Stellung im deutschen Wirtschaftsleben noch erheblich wächst. Das Aktienkapital trägt im vorliegenden Falle mehr den Charakter eines Garantiefonds, der durch die angesammelte Reserve in der Höhe von zwei Drittel des Aktienkapitals noch verstärkt ist.

Die Entwicklungsgeschichte des Instituts beweist, wie langsam neue Gebilde, auch wenn sie in anderen Ländern schon längst sich eingelebt haben, in das Wirtschaftsleben einer Nation eindringen, sie zeigt aber auch, wie vorteilhaft es ist, wenn ein derartiges Institut ohne Hast und Beharrlichkeit sein Ziel im Auge behält, um dann im rechten Moment mit Kraft hervorzutreten.

Auf Grund von scharfen Beobachtungen, die ein Delegierter der Deutschen Bank in den Vereinigten Staaten gemacht hatte, und namentlich auf Grund von Studien über die amerikanischen Trustgesellschaften sah die Deutsche Bank sich veranlaßt, die Deutsche Treuhand-Gesellschaft zu gründen.

Digitized by Google

Man hatte ursprünglich die Absicht, amerikanische Werte einzuführen, um auf Grund dieser Werte Obligationen auszugeben, insbesondere wollte man Dividendenpapiere hereinnehmen und dagegen fest verzinsliche Papiere (Obligationen) ausgeben. In Bezug auf die Ausgabe von Obligationen sind eingehende statutarische Bestimmungen in den älteren Statuten enthalten. Aber bald nach der Gründung der Treuhand-Gesellschaft entstand eine Deroute in amerikanischen Werten, und man ist auf diesen Teil des Geschäftsprogramms nicht mehr zurückgekommen, wohl auch deshalb nicht, weil ähnliche Unternehmungen in England und in den Vereinigten Staaten sich als sehr riskant erwiesen haben. Die Befugnis zur Ausstellung von Obligationen ist in den jüngsten Statuten überhaupt nicht mehr vorhanden.

Als dann zahlreiche amerikanische Eisenbahnwerte notleidend wurden, war die Treuhand-Gesellschaft bei der Reorganisation der amerikanischen Eisenbahnwerte im Interesse des deutschen, in solchen Werten angelegten Kapitals hervorragend tätig. Sie hat hierbei nicht nur mechanisch, sondern konstruktiv gewirkt. Zahlenangaben zur Begründung dessen waren leider nicht erhältlich.

Die Vertretung inländischer und ausländischer Gesellschaften zum Zweck von Aktienregistrierungen und zur Vornahme von Aktienumschreibungen wurde durch die deutsche Stempelgesetzgebung nachteilig beeinflußt. Man verlangte die Stempelung der Aktienzertifikate, und zwar nicht etwa mit dem einfachen Stempel von 1,50 Mark, sondern bei einem Zertifikat, das beispielsweise für 100 Stück Aktien ausgefertigt war, sollte dieser Stempel 100 mal gezahlt werden. Da nun die Aktiennominalbeträge bekanntlich z. B. in England durchweg auf 1 £ lauten, so würde der Stempel auf je 20 Mark: 1,50 Mark betragen haben, was selbstverständlich unerträglich war.

So wurde auch in dieser Richtung die Durchführung des ursprünglichen Programms wesentlich beeinträchtigt. Die Einschränkung des ursprünglichen Programms mag mit ein Grund zur Reduktion des Aktienkapitals gewesen sein.

Nur das Registrierungsgeschäft afrikanischer Minenaktien machte Fortschritte, weil die Minengesellschaften es in ihrem Nutzen gefunden haben, dauernd in Deutschland eine Stelle zu besitzen, welche den Verkehr mit den Aktionären pflegt und aufrecht erhält. Die Treuhand-Gesellschaft hat sich zur kontinentalen Agentur für eine Reihe südafrikanischer Minen herausgebildet. S. Bericht für 1899 und folgende.

Digitized by Google

Der von Jahr zu Jahr steigernde Import fremder Werte nach Deutschland, die wachsende Großmachtstellung deutscher Großbanken im Wertverkehr zeichnete der Treuhand-Gesellschaft ihren eigentlichen Beruf vor. Immer mehr trat der Anlaß an sie heran, die Treuhänderschaft bei auswärtigen notleidenden Gesellschaften zu übernehmen für die in Deutschland ansässigen Aktionäre und Obligationäre solcher Gesellschaften. Die Treuhändergeschäfte dehnten sich immer mehr aus.

Im Jahre 1896 hat sie die Treuhänderschaft übernommen für die deutsche Vereinigung von Aktionären der Kansas City Terminal Construction Cie. Neu hinzugetreten ist im Jahre 1897 die Ernennung der Gesellschaft zum Registrar für die Aktien der Northern Pacific-Eisenbahngesellschaft. Dieses Amt hat sie gemeinsam mit der Central Trust Cie. in New York inne. Sie übernahm ferner die Vertretung der United States Cie. in New York als Depositär der 5%igen Bonds der Central Pacific-Eisenbahngesellschaft. Sie ist dadurch in Verbindung mit den beiden damals ersten Trustcompagnien der Vereinigten Staaten gekommen.

Infolge ihrer Mitarbeit an der Reorganisation der Northern Pacific-Eisenbahn fiel der Gesellschaft die Registrationsstelle für die Aktien dieser Gesellschaft zu, und sie hat die Einrichtung zum erstenmal nach Deutschland in weiterem Umfang verpflanzt.

Bei der im Jahre 1898 zu stande gekommenen Sanierung der äußeren Schuld der Provinz Buenos Aires wirkte die Treuhand-Gesellschaft mit als Geschäftsstelle der zu diesem Zweck gebildeten Schutzvereinigung der Besitzer von Obligationen der Societa Generale Immobilare sowie als Treuhänder für die Besitzer 5%iger Bonds der Central Pacific-Eisenbahn.

Die Gesellschaft wurde im Jahre 1899 zum Treuhänder für die Obligationsschuld der Empresa Elektrica di Guatemala bestellt. Sie beteiligte sich bei der Schutzvereinigung der Besitzer von Aktien und Schuldverschreibungen von Goldminen und anderen industriellen Unternehmungen am Witwaterstrand und der Schutzvereinigung der deutschen Besitzer spanischer Wertpapiere uud fungierte hier als Geschäftsstelle. Diese Schutzvereinigungen waren sämtlich unter Teilnahme der Deutschen Bank errichtet worden.

Sie trugen schon einen anderen Charakter als die früheren. Während die früheren Schutzvereinigungen in Deutschland lediglich den Schutz notleidend gewordener Interessen zum Gegenstand hatten, wurden die Schutzvereinigungen des Jahres 1899 schon errichtet, als

Digitized by Google

lediglich eine Gefährdung des deutschen in den betreffenden Werten angelegten Kapitals zu besorgen war.

In dieser Übersicht möge auch erwähnt werden die im Jahre 1902 erfolgte Übernahme der Treuhandschaft und die Führung der Sekretariatsgeschäfte der am 30. August 1902 ins Leben getretenen Vereinigung der deutschen Besitzer türkischer Staatspapiere. Aus den Kreisen der deutschen Interessenten sind zu dieser Vereinigung Anmeldungen im Nominalbetrag von rund 120 Millionen Mark erfolgt. Es ist äußerst instruktiv, zu verfolgen, welch langer Zeit es bedurfte, bis man in Deutschland erkannte, welch großen Nutzen ein kräftiger zielbewußter Zusammenschluß der Besitzer von Wertpapieren zum Zweck der gemeinsamen Verteidigung ihrer Rechte bringen kann.

Ganz allmählich kam man dann auch in Deutschland zu der Erkenntnis, daß eine Gesellschaft, die mit Erfolg vielfach für die Interessen deutscher Kapitalisten bei notleidenden ausländischen Unternehmungen eingetreten war, doch auch berufen sei, bei notleidenden und gefährdeten Interessen deutscher Kapitalisten im Inland mitzuwirken, und daß das reichlich angesammelte Beobachtungs- und Erfahrungsmaterial namentlich auch im Inland Verwertung finden könne. Und man erkannte auch, daß die Funktion als Treuhänder keineswegs lediglich sich auf notleidende und gefährdete Unternehmungen erstrecken muß, sondern im Gegenteil bei ganz regulären Gesellschaften eine reichliche Verwendung finden könne.

Die Gesellschaft übernahm im Jahre 1900 die Treuhänderschaft für die Obligationen der Deutschen Kabelwerke A.-G. in Rummelsburg bei Berlin.

Sie übernahm im Jahre 1901 die Indossierung von 4 Millionen Mark $4^1/_2$ %iger Teilschuldverschreibungen der Elektrizitäts-Aktiengesellschaft vormals W. Lahmeyer & Cie. in Frankfurt a. M. und die Pfandhalterschaft und Indossierung einer Obligationenanleihe von 1 200 000 Mark der Rheinischen Chamotte- und Dinaswerke in Köln, die Pfandhalterschaft für die Obligationäre der Elektrizitäts-Betriebs-Aktiengesellschaft in Dresden.

Die vorerwähnten Indossierungen sind rein fiduziarischer Natur. Sie haben für die Treuhand-Gesellschaft eine materielle Verantwortlichkeit nicht zur Folge.

Die Gesellschaft hat ferner in dem Jahre 1901 Gelegenheit gehabt, als Testamentsvollstrecker und als Treuhänder in verschiedenen Fällen tätig zu sein.

Digitized by Google

Auch im Jahre 1902 hat die Treuhand-Gesellschaft Pfandhalterschaften für Anleihen und Hypotheken sowie von sonstigen Gläubigervertretungen übernommen, insbesondere:

10 Millionen Mark 4½ %iger Schuldverschreibungen der Elektrizitäts-Aktiengesellschaft vormals W. Lahmeyer & Cie. in Frankfurt a. M.

2½ Millionen Mark Obligationen der Gewerkschaft Vereinigte Ville zu Brühl bei Köln a. Rh.

In beiden Fällen lauten die Obligationen auf den Namen der Treuhand-Gesellschaft. Im letzteren Fall ist außerdem die Pfandhalterschaft übertragen.

Von größter Bedeutung für die neueste Phase der inneren Entwicklung der Treuhand-Gesellschaft war der Erlaß des deutschen Reichsgesetzes, betreffend die gemeinsamen Rechte der Besitzer von Schuldverschreibungen, vom 4. Dezember 1899. Der dem Treuhänderverhältnis des englisch-amerikanischen Rechts zu Grunde liegende Gedanke gewann durch dieses Gesetz auch für Deutschland erhöhte Bedeutung. Das Gesetz sieht den Zusammenschluß der Obligationäre in Gläubigerversammlungen, die Fassung bindender Generalversammlungsbeschlüsse und die Bestellung eines gemeinsamen Vertreters behufs Wahrnehmung der Gläubigerrechte vor. Es stellt einen wesentlichen Fortschritt in der Organisation bedrohter Kapitalinteressen dar.

Man kann sagen, wenn bei Erlaß dieses Gesetzes die deutsche Treuhand-Gesellschaft nicht schon bestanden hätte, so hätte man sie erfinden und schaffen müssen. Das Reichsgesetz gibt die Möglichkeit der Organisation bedrohter Kapitalinteressen, aber nötig ist dann auch die geschäftskundige Vertretung dieser Interessen. Ein Institut, das auf diesem Gebiet praktische Erfahrungen gesammelt hat, mußte durch Übernahme der Vertretungen wertvolle Dienste leisten können.

In diesem Zusammenhang will die Tätigkeit der Deutschen Treuhand-Gesellschaft bei den oben geschilderten Sanierungen notleidender Hypothekenbanken gewürdigt sein.

Von der durch das Schuldverschreibungsgesetz den Besitzern von Schuldverschreibungen gegebenen Befugnis, einen gemeinsamen Vertreter zu bestellen, wurde zum erstenmal gegen Ende des Jahres 1900 beim Zusammenbruch des mit dem Gesamtnamen „Spielhagen-Banken" bezeichneten Konglomerats Gebrauch gemacht. In der Generalversammlung der Pfandbriefbesitzer der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank vom 26. November 1900 wurde die Deutsche Treuhand-Gesellschaft zu einem solchen gesetzlichen Vertreter ernannt. Auf

Digitized by Google

Veranlassung der Treuhand-Gesellschaft erklärte sich die Deutsche Bank am 12. Dezember 1900 bereit, eine Vereinigung zum Schutz der Inhaber von Pfandbriefen der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank zu gründen, in deren Vorstand außer der Deutschen Bank eine Reihe erster Berliner Institute eingetreten ist. Alle diese Institute stellten ihre Dienste als Hinterlegungsstellen unentgeltlich zur Verfügung. Die Schutzvereinigung hat sodann der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank und anderen Unternehmungen, welche von ihr abhängig waren, wichtige finanzielle Dienste geleistet. Mit Hilfe dieser mächtigen Vereinigung, der sich alsbald neun Zehntel sämtlicher umlaufender Pfandbriefe angeschlossen haben — der Pfandbriefumlauf betrug über 350 Millionen Mark —, ist die Sanierung der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank gelungen.

Am 10 Mai 1901 wurde die bis dahin vorläufige Vertretung der Pfandbriefgläubiger der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank der Deutschen Treuhand-Gesellschaft in dauernder Weise mit bestimmten, vertraglich näher festgesetzten Kontroll- und Revisionsbefugnissen übertragen. Das der dauernden Vertretung anvertraute Pfandbriefkapital belief sich Ende 1901 auf rund 265 Millionen Mark.

Auch bei der Sanierung der Pommerschen Hypotheken-Aktien-Bank hat die Bank die Interessen der Pfandbriefgläubiger wahrgenommen, indem ihr auch hier neben der Mitwirkung bei der Reorganisation und deren Durchführung die ständige Vertretung dieser mit einem Pfandbriefkapital von ca. 170 Millionen Mark bei der Reorganisation beteiligten Gläubiger aufgetragen wurde.

Anläßlich der Reorganisation der Mecklenburg-Strelitzschen Hypotheken-Bank wurde die Treuhand-Gesellschaft von der Versammlung der Pfandbriefgläubiger vom 21. November 1901 gleichfalls mit deren ständiger Vertretung betraut, wobei ein Pfandbriefkapital von rund 25 Millionen Mark in Frage kommt.

Die durch die Einführung der vorerwähnten ständigen Vertretungen der Pfandbriefbesitzer durch die Treuhand-Gesellschaft geschaffene Neuerung bezweckt, die bei den reorganisierten Hypothekenbanken früher vorgekommenen Unregelmäßigkeiten und Fehler durch Einsetzung einer anerkannten Revisionsinstanz im Sinne der in England und in den Vereinigten Staaten funktionierenden Accountants künftig fernzuhalten und dadurch beizutragen, daß das Vertrauen in diese Banken weiter befestigt werde.

Digitized by Google

Die Treuhand-Gesellschaft wurde auch seitens der Obligationäre der Allgemeinen deutschen Kleinbahn-Gesellschaft, Aktien-Gesellschaft zu Berlin in interimistischer Weise mit der Wahrnehmung ihrer Rechte und Interessen, speziell bei der Revision der Geschäftsverhältnisse durch eine aus Vertretern der Obligationäre und Aktionäre zusammengesetzte Kommission beauftragt. Das in Betracht kommende Obligationenkapital belief sich auf ca. 36 Millionen Mark. Auch hier bildete sich eine Schutzvereinigung, bei der die Treuhand-Gesellschaft die Sekretariatsgeschäfte übernahm.

In der Generalversammlung der Obligationäre dieser Gesellschaft vom 6. März 1902 übernahm sodann die Treuhand-Gesellschaft die ständige Vertretung und zugleich die Pfandhalterschaft bezüglich derjenigen Vermögensobjekte der Allgemeinen deutschen Kleinbahn-Gesellschaft im Bilanzwert von rund 21½ Millionen Mark, welche zu Gunsten der im Nennbetrag herabgesetzten Obligationen verpfändet worden sind. Das von der Treuhand-Gesellschaft vertretene Obligationenkapital umfaßt einen Nominalbetrag von rund 22 Millionen Mark nach der durchgeführten Reorganisation.

Bei den Katastrophen, die über die genannten Hypothekenbanken und sodann über die Allgemeine deutsche Kleinbahn-Gesellschaft hereingebrochen sind, zeigte sich, daß das Gesetz den Besitzern der in Betracht kommenden Wertpapiere einen völlig ausreichenden Schutz nicht biete, und daß lediglich mit den gesetzlichen Befugnissen ausgestattete Vertretungen nur einen teilweisen Erfolg in Bezug auf den Schutz der ihnen anvertrauten Interessen zu erzielen im stande sein würden. Deshalb wurde in den für die Treuhand-Gesellschaft in Betracht kommenden Fällen stets dafür Sorge getragen, die Gläubigervertretung mit weiteren, über die gesetzlichen Bestimmungen hinausgehenden Befugnissen auszustatten, insbesondere auch in Bezug auf die Kontrolle und Revision des Geschäftsbetriebs der betreffenden Schuldner, um dadurch die Wahrnehmung und Sicherung der Gläubigerrechte durch die Vertretung zu einer tunlichst ausgiebigen zu gestalten.

„Die Tätigkeit der Treuhand-Gesellschaft hat bewiesen, daß im Rahmen des deutschen Wirtschafts- und Erwerbslebens Raum vorhanden ist für die Durchführung des Geschäftsprogramms, das die Übernahme von Treuhänderfunktionen und sonstigen damit zusammenhängenden und sich daraus ergebenden Aufgaben zum Gegenstand hat.

Es handelt sich hierbei nicht nur um diejenigen Funktionen, welche der Gesellschaft im Anschluß an das Schuldverschreibungsgesetz

Digitized by Google

erhebliche Tätigkeit und neue umfangreiche Überwachungs- und Revisionsaufgaben eingetragen haben. Ebensowenig erschöpft sich die Aufgabe in dem auf den Bestimmungen des B.G.B beruhenden Amt des Pfandhalters und Grundbuchvertreters für hypothekarisch sichergestellte Anlagen. Es kommen dabei vielmehr auch im übrigen mannigfache Treuhänder- und Vertrauensaufgaben für die Gesellschaft in Frage, für deren fernere Ausgestaltung und Erweiterung noch in manchen Beziehungen der Boden vorhanden ist. Insbesondere ist hervorzuheben, daß nicht nur bei Sanierung und Rekonstruktion notleidender Unternehmungen, sondern auch bei gesunden Unternehmungen die Kontroll- und Revisionstätigkeit eines unabhängigen Instituts erwünscht erscheinen muß. Es ist lediglich ein Vorurteil, daß die Vornahme solcher Revisionen geeignet sei, das betreffende Unternehmen zu diskreditieren." Geschäftsbericht für 1902.

„Das Vorhandensein einer mit genügenden Garantieen ausgestatteten ständigen Revisionsinstanz ist für das betreffende Unternehmen ein selbst für bestangesehene Gesellschaften empfehlendes Moment. Das ist in England und Amerika längst eingebürgert. Im Verfolg dieser Bestrebungen hat die Treuhand-Gesellschaft gegen Ende des Jahres 1902 ihre bisher nur in beschränktem Umfang ausgeübte Revisionstätigkeit auch weiteren Kreisen zur Verfügung gestellt. Die Übernahme von Revisionen geschieht gemäß den in den einzelnen Fällen abzuschließenden Verträgen, in welchen Bestimmungen über den Umfang der Revisionstätigkeit Aufnahme finden. Die Revision wird durch eigene, dauernd angestellte Beamte unter Leitung und Überwachung der Treuhand-Gesellschaft vorgenommen. Die Gesellschaft sichert diskrete Behandlung aller durch die Revisionen zu ihrer Kenntnis gelangenden Verhältnisse zu. Die Beamten sind auf unbedingte, dauernde Verschwiegung über die Revisionstätigkeit durch Handschlag und Unterschrift verpflichtet."

Die Deutsche Treuhand-Gesellschaft ist ein Rechtsanwalt auf Aktien zur Wahrnehmung der notleidenden oder gefährdeten Interessen deutscher Kapitalisten für das Inland und für das Ausland. Sie ist aber auch eine mit erheblichen Garantieen ausgestattete Vertrauensstelle für alle Fälle, in denen geschäftliche Unternehmungen Überwachungs- und Revisionsaufgaben in richtiger Würdigung ihrer eigenen Interessen einem Dritten übertragen wollen.

Vielleicht ist sie der Ausgangspunkt für Organisationen, die darauf abzielen, daß Anleihen deutscher Banken mit ausländischen Staaten,

Digitized by Google

Kommunen und sonstigen Korporationen nur unter Mitwirkung solcher Treuhand-Gesellschaften erfolgen. Dann würden viele schwere Schädigungen des deutschen Kapitals vermieden werden. Jedenfalls können richtig organisierte Treuhand-Gesellschaften ein Verständnis für den richtigen Trustbegriff und für die wahre Trustbildung vorbereiten. Die oberflächliche Beobachtung amerikanischer Wirtschaftsgebilde ist nicht ausreichend und verleitet zu wirtschaftlichen Mißgeburten, wie sie namentlich auf dem Gebiet der Elektrizitätsgesellschaften hervorgetreten sind.

Digitized by Google

Dritter Abschnitt.

Die Immobilienverhältnisse deutscher Städte und die Krisis. Das Baugewerbe und die Krisis.

Digitized by Google

Die Verhältnisse des Grund und Bodens in Düsseldorf unter dem Einflusse der Wirtschaftskrise von 1900[1].

Von

Dr. **Johannes Feig.**

Direktor des Statistischen Amts der Stadt Düsseldorf.

Inhalt: Einleitung S. 115. — Allgemeiner Teil. Wirtschaftliche und rechtliche Grundlagen: 1. Aufschwung und Krise S. 117. 2. Stadtgebiet und Bebauungsplan S. 121. 3. Bauordnung S. 124. 4. Straßenbau S. 127. 5. Steuern S. 135. — Besonderer Teil. Die Entwicklung im letzten Jahrzehnt: I. Stadterweiterung. 1. Straßenanlegung S. 132. 2. Verkehrswesen S. 137. 3. Private Stadterweiterung S. 138. II. Bautätigkeit 1. Baugewerbe S. 142. 2. Entwicklung der Bautätigkeit S. 145. III. Grundbesitz und Grundrente. 1. Grundbesitz S. 150. 2. Bodenwert und Bodenrente S. 155. IV. Wohnungsnot und Abhilfemaßregeln. 1. Städtische Maßregeln S. 160. 2. Selbsthilfe und ihre Förderung S. 163. Schluß S. 165. Anhang S. 167.

Einleitung.

Die Einwirkung der jüngsten Wirtschaftskrise auf die Verhältnisse des städtischen Grund und Bodens zu erfassen, ist keine ganz leichte Aufgabe. Daß der Grund und Boden nicht eine Ware ist wie andere Waren, daß die Grundrente anderen Gesetzen folgt als Kapitalprofit und Arbeitslohn, daß der Immobiliarkredit andere Wege geht als der Mobiliarkredit, das alles ist bekannt. Es geht aber daraus hervor, daß eine Krise in Handel und Gewerbe auf die Grund- und Bodenverhältnisse im ganzen gar keinen Einfluß, wenigstens keinen direkten Einfluß auszuüben braucht. In der Tat ist ein solcher Einfluß beim rein landwirtschaftlichen Boden auch nicht vorhanden, es sei denn,

[1] Da dem Verfasser bei starker Inanspruchnahme durch amtliche Arbeiten nur wenig Zeit zur Verfügung stand, so mußte er sich mit einer skizzenhaften Darstellung begnügen. Es wurde ihm durch Bewilligung des Herrn Oberbürgermeister Marx in dankenswerter Weise die Benutzung einigen amtlichen Materials der städtischen Verwaltung ermöglicht.

Digitized by Google

daß ländlicher und städtischer Kredit in hohem Maße bei denselben Kreditgebern verquickt wäre, und dadurch ersterer von Störungen in letzterem berührt würde.

Im Gewerbe spielt aber der Boden als Produktionsfaktor eine ganz andersartige Rolle als in der Landwirtschaft bezw. in der Urproduktion überhaupt. Hier der alle anderen überragende Faktor und hauptsächlich durch seine physischen Eigenschaften im Werte bestimmt, ist er dort nur ein, wenngleich wichtiger Faktor unter vielen, und während seine physischen Eigenschaften verhältnismäßig gleichgültig sind, ist um so ausschlaggebender seine Lage, insbesondere im Hinblick auf die Verkehrswege. Diese sind aber in hohem Grade, seitdem die Eisenbahnen den Schiffahrtswegen immer mehr Konkurrenz machten, und auch bei letzteren das Moment der Regulierung und Kanalisierung mehr und mehr in den Vordergrund tritt — in immer höherem Grade künstlich schaffbar, verbesserbar und, weil der Konkurrenz unterworfen, entwertbar geworden. Es ist also die Verkehrslage, soweit sie den Wert des Grund und Bodens bestimmt, unvergleichlich viel veränderlicher als die beim landwirtschaftlichen Boden immer noch in erster Linie maßgebende physische Beschaffenheit.

Hierzu kommt ein zweites: wo der Boden gewerblichen Zwecken nutzbar gemacht wird, da tritt zugleich ein quantitativ viel stärkerer Bedarf nach Boden auf — der wiederum beim landwirtschaftlichen Boden eine nur untergeordnete Rolle spielt —, der Bedarf zu Wohnzwecken. Obwohl nun die gewerbliche Bodennutzung der wichtigste Faktor für die Ansiedlung von Menschen am Standorte der Gewerbebetriebe ist, geht der Bodenbedarf zu Wohnzwecken dem zu gewerblichen Zwecken doch keineswegs parallel. Auch wenn der letztere wegen ungünstiger Konjunkturen zurückgeht, braucht ihm der Wohnbedarf nicht zu folgen. Die vorhandenen Gewerbebetriebe halten möglichst lange ihren Arbeiterstamm, es tritt die natürliche Volksvermehrung hinzu, vorher vernachlässigte Nebenerwerbsquellen werden von der Bevölkerung aufgesucht, eine gewisse Einschränkung tritt ein u. s. w.

So kommt es, daß zwar ein lebhafter gewerblicher Aufschwung meist von sehr deutlichem Einfluß auf Boden- und Mietpreise ist, weil die Arbeitereinstellungen eine starke Zuwanderung zur Folge haben, daß aber die rückläufige gewerbliche Konjunktur durchaus nicht sofort eine gegenteilige Wirkung übt.

Sodann kommt als ein Moment, das nicht nur die Wirkungen der gewerblichen Konjunktur, insbesondere der herabgehenden, sondern

Digitized by Google

auch des abnehmenden Wohnbedarfs auf die Boden- und Wohnungspreise verschleiert, die Bodenspekulation hinzu. Nicht als ob die Spekulation als solche Werte schaffen könnte. Aber Spekulation, und zwar die bei Grundstücken, wie Eberstadt mit Recht betonte, allein vorkommende Hausse-Spekulation, ist nichts weiter als das Warten auf den Eintritt künftigen höheren Werts. In Zeiten also, wo eine Bodenwerterhöhung nicht eintritt, da realisieren die Bodenspekulanten nicht, das Angebot wird so stark zurückgehalten, daß ein Sinken des Bodenwertes verhindert wird. Es muß ein sehr starker oder ein sehr lang dauernder Rückschlag sein, der die Kapitalkraft der Spekulanten stark erschüttert, wenn diese vor der Zeit zur Realisierung gezwungen werden sollen, wodurch dann allerdings auch Boden- und Mietwerte starke Preisfälle erleiden können.

Endlich wirkt die gewerbliche Konjunktur noch mittelbar auf die Grund- und Bodenverhältnisse ein, nämlich durch Vermittlung des Baugewerbes. Bei einer Krise erlahmt naturgemäß die Bautätigkeit für gewerbliche Zwecke. Aber da die Preise der Baumaterialien sinken und die Löhne mindestens nicht steigen, kann billig gebaut werden, und dies kann sich der Bauunternehmer für Wohngebäude zu nutze machen, zumal, wie schon ausgeführt, der Wohnbedarf noch weiter steigen kann.

Allgemeiner Teil.

Wirtschaftliche und rechtliche Grundlagen.

1. Aufschwung und Krise.

Für eine Untersuchung des Einflusses der wirtschaftlichen Krise der letzten Jahre auf Grund und Boden ist Düsseldorf ein geeigneter Platz. Denn Düsseldorf gehört zu den Städten, die recht eigentlich durch die moderne Industrieentwicklung groß geworden sind[1].

Im 13. Jahrhundert gegründet gegen Köln, aber ohne je ernstlich gegen Kölns Stapelrecht aufkommen zu können, lange eine unbedeutende Residenzstadt, fand es Anfang des 18. Jahrhunderts seine erste mehr künstliche und künstlerische als gewerbliche Blüte unter den kunstsinnigen

[1] Zu dem Folgenden ist zu vergleichen: Brandt, Studien zur Wirtschafts- und Verwaltungsgeschichte der Stadt Düsseldorf im 19. Jahrhundert, Düsseldorf 1902, und Meydenbauer, Die Stadt Düsseldorf und ihre Verwaltung im Ausstellungsjahre 1902, darin des Herausgebers Abschnitt „Wohnungsfragen“ und mein Abschnitt „Statistisches“.

Digitized by Google

und prachtliebenden Herzögen von Berg aus dem kurpfälzischen Hause. Mit etwa 20 000 Einwohnern einschließlich der rein ländlichen Außenortschaften, deren wichtigste weithin das bergische Land mit Erzeugnissen des Gartenbaues versorgte, tritt es in das 19. Jahrhundert ein.

Die Anfänge der Industrie waren im wesentlichen Ableger der alten Textilindustrie des bergischen Landes. Neben Färberei und Druckerei bestanden noch einige Zweige des Nahrungsmittelgewerbes und Wagenfabrikation. Seit der Mitte des Jahrhunderts tritt eine größere Mannigfaltigkeit ein, aber die heute wichtigste Industrie Düsseldorfs, die Eisenindustrie und die mit ihr zusammenhängende Maschinenindustrie wurden erst in größerem Maße dorthin verpflanzt, als die Eisenbahn Düsseldorf in die nächste Nähe des Ruhrkohlengebiets gerückt hatte. — In der ersten Hälfte des Jahrhunderts hatte sich die Bevölkerung verdoppelt (1849: 40 412), die nächste Verdoppelung erfolgte bereits in 25 Jahren (1875: 80 695), die dritte in noch nicht 20 Jahren (1895: 175 985). Nach den letzten Volkszählungen betrug die Bevölkerung:

1890: 144 642
1895: 175 985
1900: 213 711.

Die Zunahme betrug also von 1890 zu 1895: 31 343 oder 21,7 %, von 1895 zu 1900: 37 726 oder 21,5 %.

Insbesondere die letzten drei Jahrzehnte sind Zeugen der lebhaftesten industriellen Entwicklung. Denn es entfielen auf 10 000 Einwohner 1875: 2325 und 1895: 3153 gewerbtätige Personen. Aber nicht nur der Umfang, sondern auch die Richtung der gewerblichen Tätigkeit erfuhr eine Wandlung. So entfielen von 10 000 Einwohnern auf (Bergbau und) Hüttenwesen 1875: 173 und 1895: 259, auf Maschinenindustrie 1875: 143 und 1895: 297, auf Metallverarbeitung 1875: 231 und 1895: 302 Gewerbtätige.

Die gewerbliche Entwicklung zwischen den beiden letzten Gewerbezählungen von 1882 und 1895 sei ohne viel Ziffern dadurch gekennzeichnet, daß sich die Zahl der Gewerbebetriebe von 7500 auf 11 130, die der gewerbtätigen Personen von 26 116 auf 53 580 erhöhte. Und zwar vermehrten sich letztere in den Gewerbegruppen Bergbau und Hüttenwesen von 2957 auf 4403, Metallverarbeitung von 2089 auf 5124, Maschinenindustrie von 2026 auf 5048; geringer ist der Zuwachs bei der Textilindustrie: von 1672 auf 3172 und bei der Nahrungsmittelindustrie von 1773 auf 3153, um so größer dagegen

Digitized by Google

bei den Gewerben, die gewissermaßen die Begleiterscheinungen der großstädtisch-gewerblichen Entwicklung darstellen, bei Bekleidung und Reinigung von 3284 auf 5004, beim Baugewerbe von 1959 auf 6896 und beim Handelsgewerbe von 4245 auf 7914.

Der Charakter des Düsseldorfer Gewerbes ist durchaus kapitalistisch und großindustriell. 1895 gab es 31 Betriebe, die über 200 Personen, und zwar zusammen 12576 Personen beschäftigten. Nicht weniger als 25804 Pferdestärken betrug die Leistung der Betriebsmaschinen, nur Berlin und — um weniges — Dortmund übertrafen von den damaligen deutschen Großstädten diese Leistung.

Der allgemeine gewerbliche Aufschwung von 1895 bis 1900 war denn auch in Düsseldorf besonders lebhaft. Die Mitgliederzahl der Krankenkassen stieg von 1895 bis 1900 von 36438 auf 51498, zur Gewerbesteuer waren veranlagt 1895: 4018 Betriebe mit 223024 Mark Steuer, 1900: 5101 mit 404984 Mark, darunter in der I. Klasse 1895: 50 mit 71872 Mark und 1900: 151 mit 230472 Mark.

Die jährlichen Zuzüge stiegen von 27358 oder 171,8 auf 1000 Einwohner in 1893 bis auf 44321 oder 211,9 aufs Tausend in 1900. Allerdings nahmen auch die Fortzüge zu. Der Zuzugsüberschuß betrug 1893: 4894 oder 30,7 aufs Tausend, sank dann bis 1894, stieg 1895 wieder auf 5278 oder 29,2, ging wieder etwas zurück, verwandelte sich 1899 sogar in einen Fortzugsüberschuß, um 1900 mit 4007 oder 19,1 aufs Tausend wieder einen Höhepunkt zu erreichen. Im ganzen betrugen die Zuzugsüberschüsse 1885/1890: 18633, 1890/1895: 17034, 1895/1900: 16909.

Die Krise, die in Düsseldorf, als einem Hauptsitze der Eisenverfeinerungsindustrie (Röhren-, Kessel-, Maschinenindustrie), scharf einsetzte, übte auf die Bevölkerungsbewegung zunächst keine sehr lebhafte Wirkung aus.

Denn es betrug:

	die mittlere Bevölkerung	die Zahl der Eheschließungen		der Geburtenüberschuß		der Zuzugsüberschuß	
		absolut	auf 1000 Einwohner	absolut	auf 1000 Einwohner	absolut	auf 1000 Einwohner
1899	204200	2176	10,7	3942	19,3	— 1034	— 5,1
1900	209900	2222	10,6	4085	19,5	4007	19,1
1901	216300	2235	10,3	4209	19,5	492	2,3
1902	222800	2235	10,0	4236	19,0	3983	17,9

Digitized by Google

Nach der schon erwähnten auffälligen Erscheinung eines Fortzugsüberschusses im Jahre vor der Krise und dem starken Zuzugsüberschuß im Krisenjahre selbst folgt 1901 ein geringer und 1902 wieder ein ziemlich lebhafter Zuzugsüberschuß. Hierbei hat nun zweifellos eine lokale Ursache mitgewirkt, die überhaupt geeignet war, die Wirkungen der Krise in Düsseldorf abzuschwächen. Hier fand vom 1. Mai bis 20. Oktober 1902 die große Industrie-, Gewerbe- und Kunstausstellung für Rheinland-Westfalen statt, die in ihrer Vorbereitungszeit zahlreiche Arbeitsgelegenheit insbesondere für Bauarbeiter und Handlanger und während ihrer Dauer ebenfalls Mehrarbeit und mancherlei Verdienstgelegenheit schuf, die so trotz mancher Ausfälle, die sie verursachte, im ganzen doch zweifellos befruchtend auf die Stadt wirkte.

Immerhin war diese befruchtende Wirkung nur ein Ausgleichsmoment gegenüber dem Wirken der Krise, das nur durch wenige Zahlenreihen kurz skizziert sei:

	Mitgliedszahl der Zwangskrankenkassen an den Monatsersten:											
	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
1901	51510	50433	49487	52250	53809	54255	55188	55807	56586	56591	56655	56386
1902	53929	49048	49220	51847	53413	54772	54439	54814	53492	53623	52463	52102

Der Umsatz der Reichsbankstelle betrug:

1900: 2 109 361 100 Mark, 1901: 2 074 885 400 Mark,
1902: 2 028 980 900 Mark.

Die regelmäßigen Armenunterstützungen betrugen:

in den Rechnungsjahren 1899: 274 871 Mark,
" " " 1900: 308 713 "
" " " 1901: 324 067 "
" " " 1902: 334 061 "

und es betrug die Zahl der Armen:

	Selbstunterstützte				Selbstunterstützte und Angehörige			
	1900	1901	1902	1903	1900	1901	1902	1903
Ende März	1671	1755	1896	2003	4869	5278	5766	6290
" Juni	1657	1774	1877	2008	4825	5348	5759	6312
" September . . .	1673	1815	1874	.	4886	5460	5780	.
" Dezember . . .	1705	1854	1923	.	5035	5556	5981	.

Digitized by Google

Die Kopfzahl sämtlicher Unterstützten betrug hiernach in Prozenten der Bevölkerung Ende März 1900: 2,35, 1901: 2,46, 1902: 2,60 und 1903: 2,76, und sie hat sich vom erstgenannten bis zum letztgenannten Termin um 29,2% vermehrt.

2. Stadtgebiet und Bebauungsplan.

Wie sind, so fragen wir zunächst, in der Zeit der Aufwärtsentwicklung die zuströmenden Massen in Düsseldorf untergebracht worden?

Düsseldorf hat eine für Massenansiedlung überaus geeignete Lage im hier ganz weiten und flachen Rheintal, an das an der nächstliegenden Stelle 4 km östlich vom Rhein die niedrigen Hügelreihen des bergischen Landes herantreten. Da mehrere von Düsseldorf in seinem damaligen Umfange als eigentliche Stadt durch weite Flächen getrennte Landgemeinden bereits im Anfange des 19. Jahrhunderts zur „Samtgemeinde" Düsseldorf gehörten, so hat die Stadt immer ein großes Weichbild, nämlich von 4864 ha, und bis jetzt nicht, wie die meisten anderen Großstädte, nötig gehabt, durch Eingemeindungen ihr Gebiet zu vergrößern. Das Düsseldorfer Stadtgebiet hat etwa die Form einer Ohrmuschel, deren Innenseite durch den Rhein begrenzt wird, während die östliche Seite bis zu dem schon erwähnten Höhenzuge, dem Grafenberg, reicht. Von den rund 33 km der Stadtgrenze bildet fast die Hälfte, rund 16 km, der Rhein. Demgemäß hat das Stadtgebiet seine größte Ausdehnung von Norden nach Süden, rund 8 km, die größte Entfernung von Westen nach Osten beträgt rund 7 km, im größeren Teile des Stadtgebiets aber nur 4—5 km. Die Altstadt liegt nicht in der Mitte des Stadtgebiets, da sie unmittelbar am Rhein liegt, sie ist aber auch der Nordgrenze des Stadtgebiets etwas näher als der Südgrenze.

Die älteren Stadterweiterungen und die Entwicklung der Bebauung zu schildern, ist hier nicht der Platz[1]. Doch ist auf die Entstehung des noch gegenwärtig maßgebenden umfassenden Bebauungsplanes von 1885 kurz einzugehen. Sein erster Vorgänger stammt aus dem Jahre 1831, ein fernerer Stadterweiterungsplan aus dem Jahre 1854. Das Fluchtliniengesetz von 1875 gab dann den Anstoß

[1] Vgl. hierzu außer den schon genannten Schriften die Festschrift „Düsseldorf im Jahre 1898", insbesondere „Die bauliche Entwicklung" und „Bebauungsplan" vom Obergeometer Walraff. Darin von besonderem Interesse die Maßregeln der Regierung am Ende des 18. Jahrhunderts zur Förderung der Bebauung: unentgeltliche Hergabe des Bodens, zwanzigjährige Steuerfreiheit, Straßenherstellung auf Regierungskosten.

Digitized by Google

zur Ausarbeitung eines neuen erweiterten Bebauungsplanes, zu dem auch ein dringendes Bedürfnis vorlag, da bei der lebhaften Bautätigkeit zu Anfang der 70er Jahre bereits in einzelnen Außenbezirken eine wilde Bebauung eingesetzt hatte, deren Fortsetzung die Eingliederung der neuentstehenden Straßen in einen systematischen Bebauungsplan immer mehr erschwert haben würde. Im Jahre 1879 waren die Bebauungspläne für einen großen Teil des Stadtgebiets fertiggestellt. Der Hauptzweck, den man erreichen wollte, war, eine weitere regellose Bebauung zu verhindern und der Baupolizei für die Erteilung der Bauerlaubnisse einen Anhalt zu geben. Zur Offenlegung sollten nur solche Abschnitte bearbeitet werden, deren Bebauung voraussichtlich in nächster Zukunft erfolgen würde. Von der Offenlegung des ganzen Bebauungsplanes wurde unter Berufung auf die Erfahrungen anderer Städte abgesehen, weil ein praktisches Bedürfnis dazu nicht vorhanden sei, und weil sie die Entwicklung der Stadt leicht erschwere und veränderten Ansprüchen späterer Zeiten präjudiziere. Allerdings bestand noch ein drittes Hindernis.

War in der älteren Zeit ein wesentlicher Faktor für die Gestaltung des städtischen Straßennetzes die Lage der Landstraßen, welche aus der Stadt hinausführten, so wurde es seit Mitte des vorigen Jahrhunderts die der Eisenbahnen. Freilich in ganz anderem Sinne. Denn während die alten Landstraßen die gegebenen Hauptstraßenzüge wurden, die aus der inneren Stadt in die Stadterweiterungen hinausführten, beanspruchten die neuen Schienenwege nicht nur ein Monopol für ihre Benutzung durch die Eisenbahn, sondern sie bildeten sogar ein Hindernis für die Weiterführung der städtischen Straßen und unter Umständen eine teilweise oder völlige Umschnürung des Stadtgebiets ähnlich einem Festungsgürtel.

Eine so wesentliche Förderung also die städtische Entwicklung durch die Eisenbahnen erhielt, so groß waren die Schwierigkeiten, die die gerade hierdurch notwendig gewordene Stadterweiterung durch die Eisenbahnen fand. Von der anderen Seite der Sache, der Schwierigkeit für die Eisenbahnverwaltung, auf städtischem Gebiete die richtigen Linien und die notwendigen Bahnhofsanlagen zu schaffen und sich die Möglichkeit künftiger Vergrößerungen offen zu halten, braucht hier nicht gesprochen zu werden. Es leuchtet aber ein, daß hier insbesondere in der Frage der Straßenkreuzungen Interessengegensätze zwischen städtischer und Eisenbahnverwaltung entstehen müssen, bei deren Ausgleichung die Stellung der Gemeindeverwaltung

Digitized by Google

insofern eine ungünstige ist, als das Eisenbahnministerium zugleich die oberste Instanz in diesen Streitigkeiten ist.

Für Düsseldorf stand Ende der 70er und in den 80er Jahren die Frage der Beseitigung der Niveaukreuzungen und die der Verlegung der Bahnhofsanlagen, die den südlichen Stadtteil von der Entwicklung vollständig absperrten, im Vordergrunde. 1879, 1880 und 1882 wurden die Düsseldorf berührenden Hauptlinien verstaatlicht. Es ergab sich die Notwendigkeit, die im südlichen Stadtteil vorhandenen beiden Bahnhöfe zu vereinen und die zahlreichen Straßenkreuzungen auf gleichem Niveau zu beseitigen. Die Verhandlungen hierüber und die Erwägungen über den Platz des neuen Bahnhofs zogen sich naturgemäß längere Zeit hin. Inzwischen konnte der Bebauungsplan für einen großen Teil des Stadtgebiets nicht festgestellt werden, auch nicht in allgemeinen Umrissen.

Sobald endlich die Lage der neuen Bahnhofsanlagen feststand, konnten die Vorbereitungen zu dem allgemeinen Bebauungsplan — zu denen auch die Einrichtung eines städtischen Vermessungsamts gehörte — zu Ende geführt werden. Der Entwurf wurde von drei hervorragenden Sachverständigen (darunter Andreas Meyer-Hamburg und Stübben-Köln) geprüft, hiernach umgearbeitet und 1885 fertiggestellt. Er erstreckt sich auf ein Gebiet von 2400 ha, das bei 250 Personen auf den Hektar eine Bevölkerung von 600 000 Personen aufnehmen kann (1890 kamen 235, 1901: 234 Personen auf den Hektar mit Häusern bebauter Fläche in Düsseldorf). Der Plan legte nur die Hauptlinien fest. Innerhalb desselben wurde für nahezu 1600 ha der spezielle Bebauungsplan ausgearbeitet und gemäß dem Gesetze vom 2. Juli 1875 förmlich festgestellt. Doch auch innerhalb des speziellen Bebauungsplans ließ man vornehmlich nur die Hauptstraßenzüge Platz finden, während die Aufteilung der großen Baublöcke im wesentlichen der Spekulation der Interessenten überlassen blieb.

Den Bebauungsplan von 1885 kennzeichnet die Ausbildung von Ringstraßen — vorgesehen waren drei konzentrische Halbkreise, deren Durchmesser das Rheinufer bildet —, von Hauptradialstraßen und Diagonalstraßen, welche die rechtwinkligen Baublöcke durchschneiden. Die Hauptradialstraßen waren als wichtigste Verkehrsstraßen in der Hauptsache schon vorhanden. Sie sollten im allgemeinen eine Breite von 26 m einschließlich der 7 bis $7^1/_2$ m breiten Bürgersteige erhalten, damit eine Bepflanzung mit je einer Baumreihe möglich würde. Die

Digitized by Google

Breite der übrigen Straßen schwankte zwischen 15 und 20 und selbst 26 m. Die Untergrenze von 15 m blieb auch für weitere Aufschließung der Baublöcke maßgebend.

Die wichtigsten Änderungen des 1885er Bebauungsplans sind in jüngster Zeit erfolgt und darum bemerkenswert, weil sie einen Wandel in den grundsätzlichen Anschauungen über den Bebauungsplan bekunden. Das Rechteckschema mit den vielen, spitze Winkel bildenden Diagonalstraßen rief zunächst eine Opposition aus ästhetischen, dann auch aus technisch-baulichen Gesichtspunkten hervor. So hat man in einigen neuesten Bebauungsplänen die geschwungene Straßenlinie wieder zu Ehren gebracht. Weniger ist die aus sozialen Gründen gestellte Forderung minder tiefer Baublöcke und schmälerer Wohnstraßen noch zu ihrem Rechte gekommen[1], aber auch in diesem Punkte sind mit einem Stadtverordnetenbeschluß vom 6. September 1898 neue Wege beschritten worden (vgl. unten S. 128).

Vor neue Probleme des Bebauungsplanes sieht sich die Stadt gestellt durch die immer nähere Berührung mit einigen Nachbargemeinden, wodurch Verhandlungen über Anschluß der gegenseitigen Bebauungspläne notwendig werden. Mit der Zeit wird es immer dringlicher werden, einen genügenden Einfluß auf die grundsätzliche Art der Gestaltung der nachbarlichen Bebauungspläne zu gewinnen.

3. Bauordnung.

Von nahezu ebenso einschneidendem Einfluß auf Grundbesitz und Bebauung wie der Bebauungsplan ist die Bauordnung. Ist für die Gestaltung der älteren Bebauungspläne fast allein das Verkehrsinteresse maßgebend, so für die älteren Bauordnungen nahezu ausschließlich das Interesse der Baufestigkeit, der Verkehrs- und insbesondere der Feuersicherheit. Immerhin stellt in Düsseldorf bereits eine Bauordnung von 1855 im hygienischen Interesse die Forderung nach Licht, Luft, Trockenheit und einer Mindesthöhe der Wohnräume. Während aber die bis dahin geltende Bauordnung von 1835 für die an der Straße belegenen Gebäude mindestens zwei und höchstens vier Geschosse vorschrieb, hält die Bauordnung von 1855 zwar die Mindestvorschrift aufrecht, verordnete aber im übrigen, daß bei einer Straßenbreite von 36 bis 48 Fuß die Häuser eine Höhe von $1^1/_4$ der Straßenbreite

[1] Vgl. hierzu insbesondere Eberstadt, Rheinische Wohnverhältnisse und ihre Bedeutung für das Wohnungswesen in Deutschland, Jena 1903.

Digitized by Google

haben dürften, bei noch größerer Straßenbreite jedoch in der Höhe unbeschränkt seien. Es wurde ein freier Hofraum von mindestens 17 Fuß Länge und Breite verlangt. Seiten- und Hintergebäude dürften nur bei über 100 Fuß Grundstückstiefe und genügender Durchfahrt errichtet werden.

Eine Bauordnung von 1868 bringt sodann die durchgängige Höhenbeschränkung auf $1^1/_4$ der Straßenbreite und verlangt einen größeren Hofraum, mit dessen Mindestbreite sie jedoch auf nur 12 Fuß zurückgeht.

Die Bauordnung von 1871 ist in den hier fraglichen Bestimmungen wesentlich eine Übersetzung in das metrische System, setzt aber für die bebaubare Fläche statt eines absoluten einen relativen Maßstab fest, und zwar $^3/_4$ der Gesamtfläche.

1874 wird die Höhe der Gebäude mit Ausnahme der öffentlichen auf höchstens 20 m festgesetzt, die bebaubare Fläche soll in bestimmten Fällen durch die Polizei noch stärker beschränkt werden können. Die Anlage von Kellerwohnungen wird verboten, der Fußboden darf höchstens 0,75 m unter der Oberfläche liegen.

Nach nicht sehr wesentlichen Abänderungen dieser Bauordnung im Jahre 1889 begann eine Periode lebhaftester Bautätigkeit, in der man unter größtmöglicher Ausnutzung des Grundstücks sich dem Mietskasernenmuster der östlichen Städte zu nähern suchte. Dieser Umstand und das Beispiel der Bauordnungen für Frankfurt a. M., Altona und die Berliner Vororte gaben Anlaß zu einer völligen Revision der Bauordnung im Jahre 1894.

Vor allem wurden zwei bevorzugte Außengebiete ausgeschieden, für die besonders starke Baubeschränkungen erlassen wurden. Auch im übrigen Stadtgebiet ward die zulässige Höhe auf 18 m und nicht mehr als vier Wohngeschosse, die bebaubare Fläche auf zwei Drittel der Gesamtfläche herabgesetzt, während in jenen Außenbezirken die Grenzen schon bei drei Geschossen und ein halb der Grundfläche gezogen wurden und die Anlage von Hinterwohnungen erschwert wurde.

1896 wurde der eine jener Außenbezirke vergrößert; da jedoch die Bautätigkeit sich immer weiter nach außen ausdehnte, so erwies sich, wollte man nicht die früher hier unbekannte vierstöckige Mietskaserne immer mehr einziehen sehen, eine radikale Vergrößerung des Gebiets der stärkeren Baubeschränkungen als notwendig. Die deswegen ergangene Verordnung vom 1. März 1898 gestaltete die Bauordnung zu einer Zonenbauordnung mit im wesentlichen nur zwei Zonen, einer

Digitized by Google

inneren und einer äußeren. Immerhin war der Vorwurf, sie gehe in dieser Unterscheidung nur zweier Bezirke zu schematisch vor, nicht ganz berechtigt. Denn einmal wurde innerhalb des inneren Stadtteils ein der Bebauung noch nicht erschlossenes Gebiet bestimmt, in dem eine teilweise Anwendung der Beschränkungen des Außenbezirks Platz greifen sollte, dann aber wurden noch innerhalb des letzteren vier Bezirke herausgegriffen, in denen noch stärkere Beschränkungen bez. gewerblicher Anlagen u. s. w. eingeführt wurden.

Gegenüber den Baubeschränkungen der 1894er Ordnung für die Außenbezirke traten im wesentlichen folgende Verschärfungen ein: die zulässige Höhe in den Außenbezirken wurde auf 16 m herabgesetzt, und die Anlage von Hinterhäusern nur bei zweigeschossigem Hauptgebäude und Bebauung von nur einem Drittel der Grundfläche gestattet.

Die neue Bauordnung erregte in den Grundbesitzerkreisen lebhafte Gegnerschaft, und es fehlten nicht Versuche zur Umgehung der einschränkenden Vorschriften, insbesondere über die Stockwerkszahl. Eine Polizeiverordnung vom 17. März 1901 bestimmte daher, daß bei Schaffung sehr hoher Kellerräume oder eines hohen Kniestocks sich die zulässige Zahl der Geschosse um eines verringere.

Eine besondere Bauordnung ward endlich noch 1900 für eine an der Weichbildgrenze errichtete Villenkolonie zur Erzwingung landhausmäßiger Bebauung erlassen.

Auf die bautechnischen Vorschriften der geltenden Bauordnungen kann hier nicht eingegangen werden. Es ist neuerdings auch in Bezug auf die Düsseldorfer Bauordnung bemerkt worden (Schillings, Technisches Gemeindeblatt 1901), daß für Kleinhäuser zu hohe, weil meist die gleichen Anforderungen wie für große Häuser gestellt würden, und dadurch der Kleinhausbau unnötig verteuert würde.

Es schweben denn auch zur Zeit Erwägungen darüber, in welcher Weise den berechtigten Bestrebungen nach Herabsetzung der Baukosten, insbesondere für Kleinhäuser auf dem Wege baupolizeilicher Vorschriften Genüge geleistet werden kann.

Je schärfer die Bestimmungen der Düsseldorfer Bauordnung im hygienischen Interesse sind, desto größer ist das Interesse der Stadt an einer gleichartigen Ordnung der Dinge in den Nachbargemeinden zur Verhinderung einer unliebsamen Art des Wettbewerbes. Bisher ist diese Frage für Düsseldorf wegen seines ausgedehnten Stadtgebiets freilich erst an wenigen Stellen akut geworden.

Digitized by Google

4. Straßenbau.

Wir kommen zu dem dritten Faktor, der neben Bebauungsplan und Bauordnung von ausschlaggebender Bedeutung für Bewertung und Bebauung des Grund und Bodens ist: der Regelung des Straßenbaues und der Straßenbaukosten.

Das Gesetz, betr. die Anlegung von Straßen und Plätzen, vom 2. Juli 1875 hat hier den Gemeinden den Weg vorgezeichnet, auf dem sie von den Anliegern bezw. den Unternehmern der neuen Straßenanlagen die Kosten derselben einziehen können. Damit aber mit Rücksicht auf diese Kosten die Privatinitiative zur Anlegung von Straßen nicht unterbunden wird, wurde der Gemeinde ein Mittel in die Hand gegeben, das indirekt den Unternehmer zur Erschließung von Straßen ermuntern sollte, und das geschah durch § 12, wonach durch Ortsstatut festgestellt werden kann, daß an Straßen, die noch nicht für den Verkehr und Anbau fertig hergestellt sind, Wohngebäude nicht errichtet werden dürfen. Der Bedarf nach Wohnungsneubauten soll also — da der Bau an fertigen Straßen immer nur in geringem Umfange in Betracht kommen wird — nicht anders gedeckt werden können, als durch die mit jenen Kosten verbundene Herstellung neuer Straßen. Das Mittel ist hiernach ein zweischneidiges, da, wenn erst der Wohnungsmangel den Druck auf die Privatinitiative ausüben soll, ihm eben durch die Herstellung neuer bebauungsfähiger Straßen nicht schon vorgebeugt wird. Es bleibt aber als Vorbeugungsmittel die Betreibung der Herstellung neuer Straßen durch die Gemeinde selbst oder die Erteilung der Bauerlaubnis von noch nicht fertig hergestellten Straßen.

Eine vorsorgliche Politik der Gemeinde wird sich also dieses Mittels unter steter Abwägung des Bedarfs bedienen müssen.

In Düsseldorf setzte das Ortsstatut vom 9. Februar 1877 die Beitragspflicht zu den Kosten des Grunderwerbs, der ersten Herstellung und Befestigung von Straßen, bei Pflasterung aber nur zu den halben Kosten fest. Die letztere Ermäßigung wurde 1882 beseitigt. Ein Ortsstatut, betr. die Kanalisation, von 1885 setzte ferner einen ortsstatutarischen Beitrag für die Entwässerung der Straße in vorläufiger Höhe von 20 Mark auf den laufenden Meter Baufront (nachdem in Straßenbauverträgen bis dahin 3 Mark pro Quadratmeter Baufläche vereinbart waren) fest. Ein neues Ortsstatut, betr. die Bebauung, von 1888 nahm auch die Kosten der Entwässerung in die allgemeine Beitragspflicht auf und bestimmte, daß der Eigentümer

Digitized by Google

die zur Freilegung der Straßen innerhalb der Straßenfluchtlinien erforderliche Bodenfläche längs seines Grundstückes bis zur Mitte der Straße und in der gesetzlichen Höchstbreite von 13 m zu beschaffen und unentgeltlich abzutreten hat.

Bereits das Ortsstatut von 1877 setzte für das Bauen an noch nicht fertiggestellten Straßen die Genehmigung des Oberbürgermeisters fest. Wenn eine Straße als fertiggestellt anzusehen sei, bestimmt eine Polizeiverordnung von 1882 dahin, daß sie geebnet, beleuchtet, entwässert sein müsse und die Trottoirs mit Band- und Hausteinen versehen sein müssen. Eine Polizeiverordnung von 1888 und fast ebenso eine solche von 1894 stellt strengere Anforderungen. Es müssen die erforderlichen Grundflächen an die Stadt übereignet, der Anschluß an eine öffentliche Straße hergestellt, die neue Straße geebnet und mit einer für den städtischen Verkehr geeigneten Befestigung (die Verordnung von 1894 sagt „Kopfpflaster oder einer nach dem polizeilichen Ermessen besseren Befestigung"), mit den erforderlichen Entwässerungsanlagen, mit Bürgersteigen an beiden Seiten und mit ausreichender Beleuchtung versehen sein. Die Sonderbestimmungen für die Außenortschaften und für den Bau von Gärtnerwohngebäuden seien hier übergangen. Das Kanalisationsstatut von 1885 wurde auf Grund des Kommunalabgabengesetzes durch einen Stadtverordnetenbeschluß von 1894 ersetzt, der von den Eigentümern der an die öffentliche Entwässerung anzuschließenden Grundstücke einen Kostenbeitrag von 40 Mark pro Meter verlangt.

Eine, wenn auch praktisch wenig ausgenutzte Erleichterung gewährte ein Stadtverordnetenbeschluß vom 6. September 1898, demzufolge für Straßen, bei denen sich die Unternehmer bezw. Anlieger zur landhausmäßigen Bebauung unter Ausschluß von Fabriken verpflichten, der Beitrag zu den Kosten der unterirdischen Entwässerungen auf die Hälfte vermindert wird und als Kosten für Straßenbefestigung nur die der Befestigung mit Makadam zu entrichten sind. Die gleichen Vergünstigungen sollen Straßen zu gute kommen, bei denen sich Unternehmer bezw. Anlieger verpflichten, nur zweigeschossige Wohngebäude zu errichten. Für die letzteren Straßen wird in Aussicht genommen, die Breite, wenn die Umstände dies zulassen, auf 10 m, und falls sie nur einseitig bebaut werden, auf 9 m zu vermindern. Es ist dies als erster Schritt zur Schaffung schmälerer Wohnstraßen besonders bemerkenswert, doch hat sich noch kein Straßenbauunternehmer gefunden, der auf jene Bedingungen reflektiert hätte. Ihnen

Digitized by Google

wiegt die höhere Bebaubarkeit des Grundstücks bei breiterer Straße reichlich den Vorteil geringerer Straßenbaukosten auf[1].

Der normale Straßenbauvertrag hat im Laufe der Zeit seinen Inhalt sehr erweitert. Vor Erlaß des Ortsstatuts vollzog sich die Sache in sehr einfacher Form. Der Unternehmer oder die Grundbesitzer stellten den Antrag, eine Straße offenlegen zu dürfen, und dies ward ihnen unter der Bedingung gestattet, daß sie das Straßenland unentgeltlich abtraten und die Straße anschütteten und planierten.

Nach Erlaß des Fluchtliniengesetzes und des Ortsstatuts wurden stets förmliche Verträge abgeschlossen, deren normaler Inhalt etwa der folgende ist:

Der Unternehmer verpflichtet sich zur unentgeltlichen Übereignung des Straßenlandes an die Stadt — für den Fall, daß er einzelne Grundstücke freihändig nicht zu erwerben vermag, muß er der Stadt die Kosten des Enteignungsverfahrens vorlegen —, er läßt die Straße nach den Vorschriften des Tiefbauamts anschütten und planieren und legt der Stadt die Kosten der provisorischen Befestigung und der Kanalisierung vor. Der Unternehmer trägt ferner die Kosten der Gasleitung und der Beleuchtung so lange, bis nach Ermessen der Gasdeputation diese auf die Stadt übernommen wird, ferner die fünfjährige Unterhaltung der Straße. Wegen dieser Verpflichtungen muß er Sicherheit hinterlegen. Als Gegenleistung sichert die Stadt die Bauerlaubnis zu. Weniger einfach ist das Verhältnis, wenn statt mit einem oder wenigen Unternehmern mit einer ganzen Anzahl von Grundbesitzern verhandelt wird. Oft setzen sich dieselben wegen des abzutretenden Landes zunächst unter sich auseinander, oft geschieht dies nicht, und es wird die Verrechnung des Werts der abgetretenen Flächen und Aufnahme in die ortsstatutarischen Beiträge verlangt.

Der oben skizzierte normale Vertragsinhalt erleidet im Einzelfalle vielfach Änderungen. So ist in den letzten Jahren städtischerseits wiederholt die Bedingung gestellt worden, daß Unternehmer, die eine Straße aufschließen wollten, auch an anderen Stellen, wo sie sich vielleicht weniger Gewinn versprachen, Straßengelände abtreten mußten. Je größer das öffentliche Interesse an Freilegung einer bestimmten Straße oder an Erschließung von Bauland überhaupt ist,

[1] Dem Beschlußinhalt ähnliche Abmachungen wurden jedoch für die Wokersche Villenkolonie getroffen (s. unten), ferner bei Anlage einer 10 m breiten, landhausmäßig zu bebauenden Straße im Norden der Stadt.

Digitized by Google

um so größere Zugeständnisse müssen natürlich dem Unternehmer oder den Grundbesitzern gemacht werden.

Wo die Stadt ihrerseits die Freilegung von Straßen betreibt, da wird es, namentlich wo der Grundbesitz zersplittert ist, immer einzelne Anlieger geben, die aus Eigennutz oder Eigensinn sich nicht zu freiwilliger Abtretung des Straßenlandes verstehen, und die daher enteignet werden müssen. In einigen solchen Fällen ist von der Stadtverordnetenversammlung, um die Straßenbaukosten durch hohe Entschädigungen nicht zu sehr in die Höhe zu treiben, beschlossen worden, daß, wenn nach der endgültigen Feststellung für das zu enteignende Grundstück eine höhere Entschädigung zu zahlen sei, als der ortsstatutarischen Schätzung entspreche, die Bauerlaubnis für das Restgrundstück nur gegen Erstattung des Mehrbetrages mit 4 % Zinsen zu erteilen ist.

Wie schon angedeutet, werden die neuen Straßen zunächst sämtlich provisorisch — mit Makadam oder dergl. — befestigt. Es geschieht das insbesondere aus Ersparnisrücksichten, da in den ersten Jahren wegen der Hausanschlüsse usw. die Straßen vielfach wieder aufgerissen werden müssen. Immerhin hat man die provisorische Befestigung vielen Straßen wohl länger belassen als sich wirtschaftlich rechtfertigen läßt, da Chaussierung und Makadamisierung sich wegen der hohen Unterhaltungskosten auf die Dauer teurer stellen als Pflasterung.

Man hat jedoch in neuerer Zeit mit der endgültigen Straßenbefestigung ein etwas rascheres Tempo eingeschlagen, wie sich aus der Tabelle S. 133 ergibt. Danach hat bei einer Zunahme der befestigten Fahrwege von 1891 bis 1901 um 19 % die mit Stein und Asphalt gepflasterte Fläche um 96 %, die mit besserem Steinpflaster und Asphalt befestigte Fläche gar um 1185 % zugenommen. Von letzterem Pflaster waren 1891 erst sehr geringe Flächen vorhanden.

Einer beschleunigteren Herstellung der endgültigen Befestigung stellte sich die Schwierigkeit entgegen, daß bei Deckung der Kosten durch die erst allmählich eingehenden Anliegerbeiträge eine Vorlage derselben aus laufenden oder Anleihemitteln notwendig wurde.

Um daher die planmäßige Freilegung und erste Herstellung von Straßen unter Aufwendung besonderer Mittel zu beschleunigen, wurde am 21. Februar 1901 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, bei der städtischen Sparkasse einen mit 4 % zu verzinsenden Vorschuß von bis 3 Millionen Mark aufzunehmen, um a) Straßen, deren Anlagekosten von den Angrenzern beim Anbau zu erstatten sind, fertig-

Digitized by Google

zustellen, b) chaussierte Straßen, deren Unterhaltungskosten unverhältnismäßig hohe sind, mit Asphalt oder Stein zu pflastern.

Von dieser Maßregel ist für zwei große Straßenzüge bereits Gebrauch gemacht worden.

5. Steuern.

Zu den öffentlich-rechtlichen Faktoren, die den Verkehr mit Grund und Boden beeinflussen, gehören sodann die Steuern.

Von den Staatssteuern kommen, da die Grundsteuer nicht mehr erhoben wird, nur noch Einkommen- und Ergänzungssteuer in Betracht, von denen hier nicht zu reden ist[1], da ihre Wirkungen im ganzen Staate die gleichen sind. Aber auch der Gemeindezuschlag zur Einkommensteuer, der von 1892 bis 1894 150 %, von da ab 140 % beträgt, bedarf keiner Betrachtung, da er das Einkommen aus Grund und Boden nicht anders trifft als das übrige Einkommen, richtiger: nicht anders treffen soll, da tatsächlich allerdings dies Einkommen, weil leichter kontrollierbar, schärfer gefaßt wird als viele andere Einkommenquellen.

Nachdem die staatliche Grund- und Gebäudesteuer außer Hebung gesetzt und den Gemeinden überwiesen war, erfolgte in Düsseldorf (1895) eine Erhöhung des Zuschlages von 90 auf 166⅔ %. Tatsächlich wurde also vom Boden jetzt 23⅓ % weniger erhoben als vorher. Dafür wurde aber gleichzeitig eine neue Besteuerung des Grund und Bodens durch die Immobilienumsatzsteuer eingeführt. Dieselbe wird bei Veräußerungen unter Lebenden vom Erwerber eines Düsseldorfer Grundstücks mit 1 % des Preises bezw. Wertes des erworbenen Grundstücks erhoben. Einen weiteren Fortschritt bildete sodann die Ersetzung des Staatssteuerzuschlages durch eine besondere Gemeindegrundsteuer im Dezember 1899. Es wird fortan ein — bisher auf 2 ‰ festgesetzter — Satz vom gemeinen Werte der Grundstücke erhoben. Die für diese Steuer sprechenden Gründe — insbesondere wirksamere Besteuerung der Bauplätze, stärkere Heranziehung der besseren Wohnhäuser und Geschäftshäuser — sind bekannt. Die Frage, ob die Steuer eine schnellere Bereitstellung der Bauplätze zum Bauen herbeigeführt hat, kann präzise nicht beantwortet werden, — angesichts des Umstandes, daß der zurückhaltende Grundbesitzer Zinsverluste trägt, die in der Regel sehr viel bedeutender sein werden als

[1] Über die Steuerstatistik vgl. unten S. 167.

Digitized by Google

die Steuer, wird man sich dieser Wirkung der Steuer gegenüber etwas skeptisch verhalten müssen.

Es erübrigt schließlich, auf die Tabelle I des Anhangs zu verweisen, in der die vom städtischen Grundbesitz in den letzten Jahren zu tragenden Kosten zusammengestellt sind.

Der Einfluß, den Verkehrsmittel und Kreditverhältnisse ausgeübt haben, ist im besonderen Teile zu erörtern.

Besonderer Teil.

Die Entwicklung im letzten Jahrzehnt.

I. Stadterweiterung.

1. Straßenanlegung.

Wie ist die Stadterweiterung etwa im letzten Jahrzehnt in großen Zügen vor sich gegangen?

Daß die Anlegung neuer Straßen überwiegend der Privatinitiative anheimfiel, ist oben ausgeführt. Über deren zeitliche und räumliche Entfaltung sei das folgende mitgeteilt:

Es betrug[1] in Ar:

Ende des Rechnungsjahrs	die mit Häusern bebaute Fläche einschl. Hofräume und Hausgärten
1893	63 355
1895	77 020
1898	90 000
1901	92 438
1902	94 800

Die Zahlen beruhen natürlich nicht auf genauer Vermessung, stellen vielmehr die im allgemeinen als „vollständig bebaut" bezeichneten Bezirke abzüglich der Straßen u. s. w. vor, sie dürften daher auch mehr oder weniger große Flächen unbebauter Grundstücke in sich schließen. Wenn also die „bebaute Fläche" von 1893 bis 1901 um 47 % und die Bevölkerung von 1890 bis 1900 um 48 % zugenommen hat, so darf daraus nicht auf eine überreichliche Bautätigkeit geschlossen werden.

[1] Statist. Jahrb. deutscher Städte.

Digitized by Google

Über die Entwicklung des Straßennetzes gibt das Statistische Jahrbuch deutscher Städte noch genauere Auskunft. Die folgenden Zahlen geben zugleich ein Bild von dem allmählichen Zurücktreten der provisorischen Befestigungsarten (Kies, Makadam, Chaussierung) hinter den dauernden.

Ende des Rechnungsjahrs	Flächen der Fahrwege in Ar						
	Überhaupt	darunter befestigt mit					
		besserem Steinpflaster	geringerem Steinpflaster	Asphalt	Kies	Makadam	chaussiert u. unregelmäßig bef.
1891	17 538	424	3298	18	2050	438	11 477
1892	17 925	640	3298	18	2050	438	11 505
1893	18 660	1105	3160	18	1971	547	11 467
1895	19 443	1661	2000	18	2700	1200	11 862
1896	19 753	1961	1900	18	2720	1270	11 882
1897	19 800	2411	1830	88	2678	1341	11 450
1898	20 129	2507	1810	141	2680	1611	11 378
1899	20 511	2707	1772	283	2684	1916	11 149
1900	20 607	3032	1672	290	2600	2012	11 001
1901	20 877	4928	1650	751	2623	2384	8 541

Die Zunahme der Gesamtfläche 1891/1901 betrug 19,0 %, war also etwas weniger lebhaft als die Bevölkerungszunahme. Es entfielen an Straßenfläche auf 1000 Einwohner 1891: 121,9 a und 1901: 96,5 a. Im ganzen hat hiernach die Intensität der Bebauung an den vorhandenen Straßen zugenommen. Die Zahlen ergeben aber auch, daß die Vermehrung der Straßenfläche ziemlich ungleichmäßig vor sich ging. Von 1891 bis 1895 wurde sehr viel neues Straßenland geschaffen. *Mit dem Eintritt des wirtschaftlichen Aufschwungs stockt die Straßenbautätigkeit*, offenbar fließt das Kapital anderen Zwecken zu. 1898 und 1899 setzt dann wieder eine etwas lebhaftere Tätigkeit ein.

Ein ähnliches Bild würden wir bei Betrachtung der jährlichen *Ausgaben* für Straßenneubauten erhalten.

Auch die Schwankungen in der Zahl der *Straßenbauverträge*, die die Stadt mit Unternehmern oder Anliegern abgeschlossen hat, lassen eine ziemlich sprunghafte Entwicklung erkennen. Die Anzahl

Digitized by Google

dieser Verträge betrug (einschließlich der nicht förmlichen Abmachungen im Wege der Korrespondenz aus der Zeit vor dem Fluchtliniengesetz):

1866	3	1890	4
1869	1	1891	2
1870	2	1892	14
1871	2	1893	6
1872	12	1894	10
1873	11	1895	7
1874	—	1896	5
1875	2	1897	8
1876—1883	—	1898	1
1884	1	1899	15
1886	3	1900	11
1887	6	1901	12
1888	7		
1889	1	zusammen	146

Von besonderem Interesse ist an dieser Aufstellung der naheliegende Vergleich zwischen den 70er und den 90er Jahren. Damals in der „Schwindelperiode" eine außerordentlich große Anzahl von Verträgen — obwohl vor dem Fluchtliniengesetz und dem Ortsstatut von 1877 auch ohne solche gebaut werden konnte und wurde — und nachher ein völliges Versagen der Privatinitiative bis in den Anfang der 80er Jahre. Die nächste Periode zahlreicher Straßenbauverträge ist die von 1892 bis 1895, also *vor* dem Einsetzen des großen gewerblichen Aufschwungs, der als solcher sogar eine *Verminderung* der Straßenbauverträge zur Folge hatte. Erst kurz vor Eintritt der Krise und weiterhin unberührt von ihr wieder eine lebhafte Stadterweiterungstätigkeit.

Es bedarf nur des Eingehens auf einige wichtigere Daten der Stadterweiterung seit Ende der 80er Jahre.

Es war schon erwähnt, daß die wichtigste Stadterweiterung der letzten beiden Jahrzehnte nicht eigentlich städtischer Initiative entsprungen ist, sondern der Umgestaltung der Düsseldorfer Bahnhofsverhältnisse zu verdanken war.

Indem der Eisenbahnfiskus die alten Bahnhöfe im südlichen Stadtteil und die vom Osten zu ihnen führenden Strecken aufgab, um im Osten der Stadt in noch wenig bebauter Gegend den neuen Hauptbahnhof zu errichten, gewann er ein ausgedehntes, von schon bebauten Stadtteilen eingeschlossenes und daher schon damals sehr

[1] Die Bebauung erfolgte an vielen dieser Straßen erst sehr viel später, einige sind noch jetzt kaum angebaut.

Digitized by Google

wertvolles Gelände, durch das der Bebauungsplan eine breite, zum Hauptbahnhof führende Straße, die Graf-Adolfstraße, legte. Der Wert des Geländes wurde damals auf etwa 4 Millionen Mark geschätzt, bei stückweisem Verkauf, der sich bis in die letzten Jahre hinzog, hat jedoch der Fiskus, der sich auf Angebote von Konsortien, ihm das gesamte Gelände abzunehmen, nicht eingelassen hatte, nach Schätzungen Sachkundiger über 16 Millionen Mark erhalten, d. h. mindestens ebensoviel wie die Umgestaltung der Bahnhofsverhältnisse kostete. Auf dem ehemals eisenbahnfiskalischen Gelände erhebt sich nun unter andern in der Graf-Adolfstraße eine der schönsten Straßen der Stadt. Ein recht beträchtlicher Teil des Wertzuwachses, den der Düsseldorfer Boden in den letzten zwei Jahrzehnten erhalten hat, ist hiernach dem Eisenbahnfiskus anheimgefallen.

Eine ähnliche Rolle wie die Verlegung der Bahnhöfe spielt in jüngster Zeit die Aufgabe einer Reihe im schönsten Teile der Stadt belegenen alter Kasernementsgebäude und des dazu gehörigen großen Exerzierplatzes, im ganzen einer Fläche von über 6 ha, durch den Militärfiskus, der im nördlichen Stadtteil auf noch ziemlich billigem Grund und Boden neu gebaut hat. Einige Grundstücke des großen militärfiskalischen Blocks sind bereits für öffentliche Gebäude reserviert, die große Mehrzahl steht nach einer — mit über 7 Millionen Mark allgemein für sehr hoch befundenen — Taxe zum Verkauf offen. Die die Blocks durchschneidenden neuen Straßen sind bereits ausgeführt.

Die Tätigkeit der Stadt im Abschluß von Straßenbauverträgen hat sich wohl über alle Teile des Stadtgebietes erstreckt. Von wesentlichster Bedeutung für die Bautätigkeit und die zukünftige Entwicklung waren die Erschließungen zahlreicher neuer Straßen in den Arbeitervierteln Oberbilk und Flingern, sowie die Bestrebungen zur Schaffung besserer Wohnviertel in dem großen Gebiete zwischen der östlichen Innenstadt und dem Grafenberger Wald an der östlichen Grenze des Weichbilds.

Die große Chaussee, welche aus dem Stadtinnern heraus nach jenem Walde führt, der der beliebteste Ausflugspunkt der Düsseldorfer und — nunmehr großenteils im Besitze der Stadt — als eine der Lungen der Großstadt besondere Pflege findet, wurde im Jahre 1901 verbreitert und asphaltiert. Sodann wurde mit der Anschüttung eines zweiten breiten Straßenzuges, der Graf-Reckestraße, die etwa parallel der Grafenberger Chaussee zum Walde führt, begonnen.

Der Plan einiger Privatunternehmer, nahe diesen Straßenzügen

Digitized by Google

und am Fuße des Waldes Villenkolonieen zu errichten, wurde von der Stadt lebhaft gefördert. Mit einem derselben wurde im Mai 1900 ein Vertrag abgeschlossen, nach welchem die Stadt ihre Zustimmung zu einem Fluchtlinienplan für die Kolonie und zur Offenlegung der geplanten Straßen gab. Der Unternehmer verpflichtete sich zu unentgeltlicher Abtretung des Straßenlandes und zur Anschüttung, zur zinsfreien Vorlage der Kanalisationskosten, zur Zahlung der Kosten der Befestigung mit Makadam à fonds perdu, außerdem zu den sonst üblichen Leistungen.

Die Anliegerbeiträge zu den Kanalisationskosten werden auf die Hälfte des statutgemäßen Beitrags festgesetzt, ein Beitrag zu Pflasterungskosten soll nicht erhoben werden. Die Bauerlaubnis wird dann abhängig gemacht von einer gefälligen architektonischen Gestaltung, der Anlegung von Vorgärten und Baumreihen zwischen je zwei, in besonderen Fällen je drei Häusern, einer zulässigen Höhe von 13 m und nicht mehr als zwei Geschossen, einer Bebauung bis zu höchstens 15 m Tiefe u. s. w. Es dürfen nur Wohnhäuser errichtet und diese von nicht mehr als zwei Familien bewohnt werden.

Die Straßenherstellung und die Bebauung wurde rasch in Angriff genommen, und eine stattliche Anzahl von Villen ist bereits bezogen. Auch in dem nach dem Innern der Stadt zu belegenen anschließenden großen Gelände, für das ein neuer Bebauungsplan aufgestellt ist, dürfte großenteils landhausmäßige Bebauung vorgeschrieben werden.

Besonderes Interesse bietet noch ein neuerer Straßenbauvertrag, nach dem durch einen schmalen Baublock in der Längsrichtung eine Straße durchgelegt wurde, und zwar bei landhausmäßiger Bebauung in der bisher noch nicht zugelassenen Breite von 9 m.

Über das die Bautätigkeit regulierende Verfahren der Stadt bei der Offenlegung neuer Straßen ist zu bemerken, daß dasselbe nicht nur in einem mehr oder minder energischen Betreiben des Abschlusses von Straßenbauverträgen zum Ausdrucke kommt, sondern auch in der Gewährung von Erleichterungen bei Erteilung der Bauerlaubnis. So hat die Stadt anläßlich des großen Wohnungsmangels 1899 ausnahmsweise eine Anzahl noch nicht kanalisierter Straße der Bebauung eröffnet. Seitdem sind gleiche Ausnahmsmaßregeln nicht mehr nötig gewesen.

Im Rahmen dieser Arbeit können unmöglich alle städtischen Unternehmungen angeführt werden, die auf die Verhältnisse des Grund

Digitized by Google

und Bodens von Einfluß gewesen sind, beispielsweise die Schaffung der großen Schlacht- und Viehhofanlagen im Norden, die Verkehr und Ansiedlung in einem bis dahin wenig bebauten Stadtteil förderten, die Errichtung der neuen Gas- und Elektrizitätswerke im Osten und die damit verbundene Freiwerdung wertvollen städtischen Geländes weiter im Innern der Stadt — die Verwertung dieses Geländes ist später noch zu streifen —, endlich der Bau des neuen Hafens im Süden. Doch ist der Hafenbau als Ausgangspunkt eines weiteren Projektes zu erwähnen, das nicht nur den Interessen des Außenverkehrs, sondern zugleich dem Ausbau des Straßennetzes, der Hebung der Altstadt und der Erschließung großer städtischer Ländereien zu Bauzwecken zu dienen bestimmt war, das einer neuen Rheinwerftstraße, deren Breite größtenteils dem Rheinbett abzugewinnen war.

Vom Hafen im Süden zur neuen — wie noch zu erwähnen, auf Privatinitiative erbauten — festen Rheinbrücke im Norden führend, sollte sie darüber hinaus das große städtische, am Rhein gelegene und bis dahin dem Hochwasser preisgegebene Gelände der sogen. Golzheimer Insel der Bebauung erschließen. Nach Vollendung der Werftstraße im Frühjahr 1902 fand auf jenem auf hochwasserfreie Höhe gebrachten Gelände die große Industrie- und Kunstausstellung für Rheinland und Westfalen statt, und durch die Erbauung eines für die Dauer bestimmten Kunstausstellungspalastes und die Schaffung von Rheinanlagen ist ein großer Teil des Geländes zu öffentlichen Zwecken bestimmt worden. Ein anderer Teil wird jedoch der landhausmäßigen Bebauung erschlossen werden.

2. Verkehrswesen.

In das Gebiet der Stadterweiterungspolitik gehört auch das Verkehrs- insbesondere das Straßenbahnwesen. In Düsseldorf hatte Ende der 70er Jahre eine belgische Gesellschaft die 25jährige Konzession zum Pferdebahnbetrieb erhalten. Die Stadt hatte sich damit in ein später übel empfundenes Abhängigkeitsverhältnis begeben, aus dem sie sich 1891 durch Ankauf der Straßenbahn befreite. Nach mehrjähriger Verpachtung an einen Privatunternehmer erfolgte 1899 die Umwandlung in elektrischen Betrieb, und am 1. Juli 1900 übernahm die Stadt selbst den Betrieb. Sie führte zunächst einen überaus niedrigen Tarif ein, der eine Unterbilanz zur Folge hatte und darum bereits am 1. August 1901 durch einen neuen Tarif abgelöst wurde, der zwar auch den Einheitssatz von zehn Pfennig für

Digitized by Google

Fahrten innerhalb des Stadtgebiets mit einmaligem Umsteigen beibehielt, aber den Preis der Ermäßigungskarten erhöhte und für die neuen Vorortlinien etwas höhere Sätze einführte.

Die Stadt hatte nämlich im März 1901 die private Kleinbahn Grafenberg-Rath-Ratingen käuflich übernommen, der Bau zweier weiterer Vorortlinien nach Gerresheim und nach Eller, mit Rath die nächsten und wichtigsten industriellen Vororte Düsseldorfs, wurde 1901 begonnen, so daß 1902 der Betrieb aufgenommen werden konnte. Eine fernere Vorortlinie nach Rath wurde projektiert. Da neben den erwähnten städtischen Vorortlinien noch die Kleinbahnverbindungen der Rheinischen Bahngesellschaft über Oberkassel nach Krefeld, nach Uerdingen und nach Neuß, die der Bergischen Kleinbahnen über Reisholz und Benrath ins bergische Land und die einer ferneren privaten Gesellschaft über Kaiserswerth nach Duisburg bestehen, so ist die Verkehrsverbindung mit den Vororten als vorzüglich zu bezeichnen, und die Stadt hat mit ihrem immer noch billigen Tarif auf dem Gebiete des Verkehrswesens das Ihrige getan, um eine Dezentralisation des Wohnens und eine Konkurrenz des entfernteren Baulandes herbeizuführen. Freilich bleiben auch auf diesem Gebiete noch weitere Aufgaben zu lösen, doch wird die Stadt, um auf dem Gebiete der Ermäßigungs-, insbesondere der Arbeiterkarten Neuerungen einführen zu können, erst einmal eine wenn auch mäßige Rentabilität des Betriebs erzielen müssen.

3. Private Stadterweiterung.

Für die Entwicklung Düsseldorfs über die Grenzen seines Stadtgebiets hinaus, insbesondere für die Dezentralisation seiner Industrie sind zwei Privatunternehmungen von großer Bedeutung geworden.

Die eine derselben ist die 1896 von hervorragenden Düsseldorfer Industriellen mit einem Kapital von 6 Millionen Mark, das 1900 auf 9 Millionen Mark erhöht wurde, gegründete Rheinische Bahngesellschaft. Sie verfolgte vielfach ineinandergreifende Zwecke: die Überbrückung des Rheinstroms, den Bau einer Kleinbahn über diese Brücke von Düsseldorf nach Krefeld und anderen Orten des linken Rheinufers und in Verbindung damit die Verwertung eines großen Geländes von rund 400 ha auf dem linken Rheinufer gegenüber von Düsseldorf, und zwar des am Rhein gelegenen Teils als Wohnhausviertel und des landeinwärts gelegenen Teils als Industriegelände.

Digitized by Google

Die städtische Verwaltung konnte im Hinblick auf das wichtige Brücken- und Kleinbahnprojekt die Bestrebungen der Gesellschaft nur fördern. Bereits im November 1893 war die Rheinbrücke, ein technisch und architektonisch hervorragendes Bauwerk, vollendet, einen Monat später wurde die Kleinbahn Düsseldorf-Krefeld, eine der ersten größeren elektrischen Bahnen Europas, eröffnet. Auch die Verwertung des Geländes erfolgte zunächst in ziemlich raschem Tempo. Zu Ende des Berichtsjahres 1899 waren bereits 5390 laufende Meter Straßen befestigt und 7100 m Kanäle gelegt. Es waren 3,12 ha oder 100 Baustellen verkauft, auf denen 44 Gebäude errichtet bezw. im Bau begriffen waren, rund 26 ha Baugelände waren noch verkäuflich. Vom Industriegelände waren bereits 25,69 ha verkauft, und es blieben 210,98 ha verkäuflich. Die Erschließung wurde gefördert durch die Erbauung eines großen Industriebahnhofs, durch Anlegung einer eigenen Ziegelei, durch Errichtung von Arbeiterwohnhäusern für die eigenen Arbeiter, durch Bau eines großen Vergnügungslokals, durch Spekulationsbau von vier größeren Miethäusern, endlich durch Wohnhausbauten für Rechnung Privater seitens der Bauverwaltung der Gesellschaft.

Im Jahre 1900 ließ der Grundstücksumsatz infolge der Krise ganz erheblich nach, es erfolgten 17 Verkaufsabschlüsse gegen 56 im Vorjahre, und es erfolgten Kaufverhandlungen mit 57 Interessenten statt mit 135 im Vorjahre. Immerhin wurden 1900 noch 19 neue Wohnhäuser errichtet, während mit dem Bau nur zweier neuer industrieller Anlagen begonnen wurde. Eine größere Tätigkeit entfaltete wiederum die Gesellschaft selbst, indem sie ein inmitten des Industriegeländes belegenes Hinterland aufschloß und darauf 20 Arbeiterwohnhäuser mit 364 Wohnstuben herstellte. Diese Häuser wurden auf 10 Jahre an die angesiedelten großen industriellen Unternehmungen vermietet.

Im Jahre 1902 wurden im Baugelände nur neun Baustellen und im Industriegelände nur ein Gelände verkauft. Im Jahre 1902 stockte der Verkauf im Industriegelände gänzlich, dagegen wurden 39 Baustellen im Baugelände veräußert.

Der Grundbesitz der Rheinischen Bahngesellschaft betrug bei der Gründung: 395,86 ha, Ende 1899: 367,74 ha und Ende 1902 noch 357,12 ha. Davon war „Baugelände" bei der Gründung: 29,61 ha, 1899: 25,84 ha, 1902: 23,84 ha und „Industriegelände" bei der Gründung: 236,49 ha, 1899: 210,98 ha und 1902: 207,59 ha. —

Digitized by Google

Der Verkehr auf dem Industriebahnhof belief sich 1900 auf 43087 Tonnen, 1901 auf 32991 Tonnen und 1902 auf 35884 Tonnen.

Dividenden vermochte die Gesellschaft auf die Stammaktien bis 1901 nicht auszuteilen, erst für 1902 konnte eine Dividende von 2 % verteilt werden.

Eine andere ähnliche Gründung war die der Aktiengesellschaft „Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz", die im Juni 1898 mit 1,4 Millionen Mark Kapital gegründet wurde, um ein 422,65 ha großes, südlich von Düsseldorf zwischen der Bahnlinie Düsseldorf-Köln und dem Rhein belegenes Gelände als Industriegelände zu verwerten. Die Sacheinlagen der Gründer, im wesentlichen wohl Gelände, wurden mit 1007000 Mark bewertet.

Um das Gelände aufzuschließen, wurde zunächst ein Vertrag mit der Eisenbahndirektion abgeschlossen über die Anlegung eines neuen Bahnhofes an der Köln-Düsseldorfer-Linie „Düsseldorf-Reisholz" und die Herstellung eines Eisenbahnanschlusses. Sodann wurde in Aussicht genommen, die 800 m lange Rheinfront des Geländes zu einer Werftanlage zu gestalten, um so das Gelände gleich günstig für Bahn- und Wasserverkehr herzurichten. Endlich wurde eine eigene Ziegelei errichtet. Bereits im Juni 1899 wurde der Bahnhof eröffnet, und es wurden in diesem Jahre über 7 km Anschlußgleise fertiggestellt und sieben Anschlüsse hergestellt. Die Zahl der Anschlüsse stieg 1900 auf 11, 1901 auf 17, 1902 auf 22. Es vollzog sich, wie schon hieraus hervorgeht, eine lebhafte industrielle Ansiedlung. Die Veräußerungen der Gesellschaft beliefen sich:

1898	auf	1,40	ha
1899	„	40,37	„
1900	„	6,54	„
1901	„	3,78	„
1902	„	6,42	„

(ohne die Veräußerungen an Eisenbahnverwaltung und Gemeinden für Wegezwecke).

Die Gründung war also gerade noch rechtzeitig genug erfolgt, um im Zeitpunkte der Hochkonjunktur eine außerordentlich lebhafte Ansiedlung zu ermöglichen. So stark denn auch mit der Krise die Verkäufe zurückgingen, so zeigt doch schon das Ansteigen 1902, daß die Terrains der Gesellschaft eine starke Anziehungskraft auch weiterhin ausüben, insbesondere auf Düsseldorfer Werke, die es vorziehen, den an Wert steigenden Stadtboden gegen den noch billigeren Boden in

Digitized by Google

Reisholz auszutauschen, dessen unleugbare Vorzüge für industrielle Besiedlung die Gesellschaft nicht nur richtig erkannt, sondern auch geschickt ausgenutzt hat. Insbesondere erwies sich der Bau der Werft, der mit nur 400000 Mark veranschlagt war, als sehr nutzbringend. Die Fertigstellung der Werft im Jahre 1901 half wesentlich mit, die Wirkungen der Krise abzuschwächen. Denn es konnten noch im selben Jahre Grundstücke an drei Industriebetriebe veräußert werden, die auf die Rheinverbindung angewiesen waren. Im Jahre 1902 wies die Werft bereits eine Zufuhr von 177173 t (der Düsseldorfer Hafen hatte eine solche von 540209 t) und eine Abfuhr von 2747 t auf. Auf der Anschlußbahn, die bis zur Werft durchgeführt ist, wurden 1900: 9355, 1901: 16729 und 1902: 26509 Wagen befördert.

Neben der industriellen Ansiedlung förderte die Gesellschaft auch den Wohnhausbau für die durch die Industrie herangezogene Arbeiter- und Beamtenbevölkerung. Bereits 1899 wurden 20000 qm Straßenfläche angeschüttet und 6500 qm gepflastert, und diese Tätigkeit wurde in den folgenden Jahren in wenn auch langsamerem Tempo fortgesetzt. 1897 wurde mit dem Bau von 15 Wohnhäusern begonnen, 1900 waren bereits 45 Häuser mit 155 Wohnungen errichtet. Der Verkauf von Baugelände betrug 1900: 4532 qm, ging 1901 auf 564 qm zurück, stieg aber 1902 auf 7556 qm an, die nach dem Geschäftsbericht zu günstigen Preisen verkauft wurden. Aber der Einfluß der rückläufigen Konjunktur äußerte sich doch darin, daß eine größere Anzahl von Wohnungen in den Arbeiterhäusern der Gesellschaft leer stand, deren Verwertung zur Zeit nicht möglich war. Die Gesellschaft verteilte 1898—1902 0, 10, 6, 0, 5% Dividende.

Die Rheinische Bahn-Gesellschaft und die Reisholzer Gesellschaft bieten zwei äußerst interessante Beispiele mit großen Mitteln vorgehender, privater Industrie- und Wohnansiedlung und privater Stadterweiterung. Letzteres allerdings in einem etwas weiteren Sinne als dem des gewöhnlichen Sprachgebrauchs. Denn es handelt sich in beiden Fällen nicht um Düsseldorfer Stadtgebiet, wohl aber um Land, das an dieses angrenzt und vor allem um eine Besiedlung, die wesentlich von Düsseldorf ausgeht, das der wirtschaftliche Mittelpunkt bleibt, von dem aus die geschäftliche Leitung der draußen angesiedelten Unternehmungen erfolgt, und in dem größtenteils auch die leitenden Persönlichkeiten ihren Wohnsitz behalten, obwohl insbesondere Oberkassel, die Ansiedlung der Rheinischen Bahn-Gesellschaft, auch hierin schon eine nicht unbeträchtliche Konkurrenz übt. Für die Stadt-

Digitized by Google

verwaltung Düsseldorfs, mit der bereits jetzt die mannichfachsten Berührungspunkte bestehen — z. B. liefert sie Gebrauchswasser nach Oberkassel — ergaben sich hieraus interessante Aufgaben. Ist auf der einen Seite eine Entlastung des Stadtgebiets von industriellen Anlagen im Interesse gesunden und schönen Wohnens — ein Vorzug, dem Düsseldorf einen starken Zuzug von Rentnern und anderen Personen, insbesondere aus dem Industriegebiete verdankt — bis zu einem gewissen Grade erwünscht, so würden doch auch in einer zu starken Abwanderung der Industrie Gefahren für die Steuerkraft und die Weiterentwicklung der Stadt liegen. Die Stadt wird sich daher ihren Anteil an den Früchten jener Außenbesiedlung sichern müssen.

II. Bautätigkeit.

1. Baugewerbe.

Die Stadterweiterung, insbesondere die Offenlegung neuer Straßen ist die wichtigste Grundbedingung für den Häuserbau, für den in den älteren, schon bebauten Stadtteilen meist nur noch wenig Raum ist.

Die Bautätigkeit, unter der hier nur der Häuserbau verstanden ist, ist aber noch weiteren Sonderbedingungen unterworfen, zu denen mit in erster Linie die Organisation des Bauunternehmertums und des Baugewerbes gehört.

Leider stammt das letzte statistische Material hierüber aus dem Jahre 1895. Das Ergebnis der Gewerbezählung vom 15. Juni 1895 in Düsseldorf befindet sich Seite 143 und verglichen mit einigen anderen Städten Seite 144.

Die Zusammenstellung ergibt, daß zwar schon 1895 in Düsseldorf der Großbetrieb im Baugewerbe verhältnismäßig stark ausgebildet, daß aber hier wie anderseits die große Masse der Betriebe des Baugewerbes kleingewerblich war. Diese Sachlage dürfte sich auch nach 1895 nicht sehr wesentlich verschoben haben.

Überhaupt unterscheiden sich die Formen, in denen in Düsseldorf Häuser auf Spekulation gebaut werden, wenig von den Zuständen in anderen Großstädten. Die unsoliden Geschäftsgebarungen, die man als „Bauschwindel" zu bezeichnen pflegt, sind auch in Düsseldorf nicht unbekannt geblieben. Es kann daher nicht wundernehmen, daß die Wirkungen der wirtschaftlichen Krisis im Baugewerbe trotz lebhafter Bautätigkeit sich fühlbar machen. So hatte die Sektion der Rheinisch-Westfälischen Bauberufsgenossenschaft für den Regierungsbezirk Düsseldorf unter 3600 Mitgliedern Anfang 1903 noch 530 solche, die

Digitized by Google

Düsseldorf	Überhaupt		Betriebe mit 1—5 Pers.		Betriebe mit 6—10 Pers.		Betriebe mit 11—20 Pers.		Betriebe mit 21—50 Pers.		Betriebe mit 51—200 Pers.		Betriebe mit 201 u. mehr Pers.	
	Hauptbetriebe	mit Personen	Betr.	Pers.	Betr.	Pers.	Betr.	Pers.	Betr.	Pers.	Betr.	Pers.	Betr.	Pers.
Baugewerbe überhaupt	814	6896	588	1080	85	639	62	881	58	1854	20	1617	1	825
darunter:														
Bauunternehmer . .	92	3345	25	56	8	65	19	256	23	765	16	1378	1	825
Privatarchitekten . .	113	172	110	153	3	19	—	—	—	—	—	—	—	—
Maurer	87	821	53	96	11	83	7	88	14	441	2	113	—	—
Stuckateure	68	764	33	62	11	89	8	121	12	366	2	126	—	—
Zimmerer	43	247	24	61	14	107	4	58	1	21	—	—	—	—
Anstreicher	275	984	238	444	17	133	16	250	4	157	—	—	—	—
Dachdecker	48	153	40	84	5	32	3	37	—	—	—	—	—	—
Glaser	12	49	8	19	4	30	—	—	—	—	—	—	—	—

Digitized by Google

Einwohnerzahl 1895			Hauptbetriebe	mit Pers.	Betriebe mit 51—200 Pers.		Betriebe mit 201 u. mehr Pers.	
					Betr.	Pers.	Betr.	Pers.
134 480	Stettin	Bauunternehmer	48	1351	8	670	1	515
		Maurer	58	922	—	—	—	—
		Zimmerer	45	510	—	—	—	—
208 692	Magdeburg	Bauunternehmer	22	288	1	85	—	—
		Maurer	66	1426	11	864	—	—
		Zimmerer	48	486	1	132	—	—
113 454	Halle	Bauunternehmer	54	1449	7	724	1	307
		Maurer	58	943	5	414	1	212
		Zimmerer	23	153	—	—	—	—
201 861	Hannover	Bauunternehmer	87	2415	13	1227	1	295
		Maurer	168	2321	7	630	—	—
		Zimmerer	51	478	—	—	—	—
106 671	Dortmund	Bauunternehmer	48	2814	16	1311	3	995
		Maurer	35	948	7	574	—	—
		Zimmerer	15	157	1	53	—	—
135 730	Elberfeld	Bauunternehmer	68	2148	13	1366	—	—
		Maurer	57	439	1	74	—	—
		Zimmerer	18	105	—	—	—	—
124 753	Barmen	Bauunternehmer	49	1669	5	435	1	565
		Maurer	42	528	3	223	—	—
		Zimmerer	19	133	—	—	—	—
105 939	Krefeld	Bauunternehmer	30	611	4	227	—	—
		Maurer	28	109	—	—	—	—
		Zimmerer	9	47	—	—	—	—
309 248	Köln	Bauunternehmer	157	4841	25	2314	3	737
		Maurer	123	1289	4	395	—	—
		Zimmerer	47	353	1	68	—	—
108 639	Aachen	Bauunternehmer	40	1102	6	584	—	—
		Maurer	20	116	—	—	—	—
		Zimmerer	17	70	—	—	—	—
169 935	Düsseldorf	Bauunternehmer	92	3345	16	1378	1	825
		Maurer	87	821	2	113	—	—
		Zimmerer	43	247	—	—	—	—

mit den Beiträgen für 1901 in Höhe von rund 32 000 Mark im Rückstande waren. Zeitungsberichten zufolge, die offenbar auf Mit-

Digitized by Google

teilungen der Genossenschaft beruhen, sind die Schuldner vielfach Bauhandwerker, die für Bauherren arbeiten, denen das eigene Kapital fehlt, die oft genug selbst den Bau nicht einmal fertigstellen, und, wenn es glücklich gelingt, doch nicht lange Eigentümer bleiben . . . „Wie die Sache liegt, kann die Verlustliste des laufenden Jahres vielleicht noch größer werden. Das brachliegende Kapital drängte sich mit Hast auf den Baumarkt, die vordem so ängstlich gewährte Vorsicht bei Hergabe von Bargeldern hat nachgelassen, die Baubanken beleihen schon jetzt Gebäude in Straßen, die vor einigen Jahren noch ganz aus dem Beleihungsbezirke ausgeschlossen waren. Das Kapital bemächtigt sich des Grund und Bodens, es gibt Baustelle und Baukapital aus einer Hand. Auf diese Weise tritt auch eine künstliche Steigerung des Bodenwerts ein. Es liegen Fälle vor, in denen durch die Hergabe von Baugrundstück und Baukapital eine Preissteigerung von 300 Mark pro Ruthe herbeigeführt worden ist. Das kann keine billigen Wohnungen geben, der Sturz kann nicht ausbleiben. Das Nachsehen hat aber der Bauhandwerker . . . Es ist keine auffallende, sondern eine sehr erklärliche Erscheinung, daß unter den rückständigen Genossenschaftsmitgliedern sich so außergewöhnlich viele Dachdeckermeister befinden. Der Dachdecker tritt zuletzt an den Bauherrn, zu einer Zeit, in der das Baukapital, wenn nicht ganz, so doch zum großen Teile verbraucht, der aber etwa noch zur Verfügung stehende Betrag durch die fertiggestellten Arbeiten reichlich belastet ist. Oft genug folgt der Fertigstellung der Dachdeckerarbeiten auf dem Fuße das Subhastationspatent, und so kommt der Dachdecker zu kurz". Diese vielleicht etwas pessimistischen Betrachtungen enthalten zweifellos auch für Düsseldorf richtiges und zeigen deutlich, wie die Krise reichlichen Baukredit und lebhafte Bautätigkeit hervorgerufen, damit aber auch die Begleiterscheinung derselben, den Bauschwindel, befördert hat. Auch die Schilderung, die Eberstadt von dem Düsseldorfer Baugewerbe und Bauunternehmertum entwirft, unter Hervorhebung insbesondere der Kapitalschwäche und damit geringen Widerstandsfähigkeit desselben in Zeiten wirtschaftlichen Niedergangs weist auf allgemeine Schäden hin, die Düsseldorf nicht eigentümlich sind.

2. Entwicklung der Bautätigkeit.

Über die Bautätigkeit gibt es für Düsseldorf leider erst seit dem 1. Januar 1902 eine zuverlässige Statistik. Für die frühere Zeit ist man im wesentlichen auf die Zahlen der Bauerlaubnisse ange-

Digitized by Google

wiesen, die natürlich über die Größe der Gebäude, die Zahl der Wohnungen usw. nichts aussagen, und von denen nicht einmal feststeht, ob, bezw. wie vielen eine wirkliche Bauausführung gefolgt ist.

Ein ganz allgemeines Bild der Entwicklung geben einige Gebäude- bezw. Grundstückszählungen unter sich verschiedenen Charakters.

Da sind zunächst die Volkszählungen, welche nach der Zahl der Wohnhäuser fragen. In Düsseldorf ist diese Frage wohl immer so aufgefaßt worden, daß die Zahl der Hausgrundstücke festgestellt wurde, die mit der der Gebäude natürlich nicht identisch ist. Es gab nach den Volkszählungen:

vom	Bewohnte Wohnhäuser	Unbewohnte Wohnhäuser	Wohnhäuser zusammen	Auf ein bewohntes Wohnhaus kommen	
				Bewohner	Haushaltungen
1. Dezember 1885	6 957	134	7 091	16,56	3,39
1. „ 1890	8 196	239	8 435	17,27	3,61
2. „ 1895	9 417	.	.	18,69	3,91
1. „ 1900	10 657	226	10 883	20,06	4,14

Die Zahl der Wohnhäuser hat also von 1885 bis 1900 um 53,4 %, von 1890 bis 1900 um 29,0 % und die der bewohnten Wohnhäuser von 1895 bis 1900 um 13,2 % zugenommen (bei einer Bevölkerungszunahme im letzten Zeitraum von 21,5 %). Damit ist die Behausungsziffer, wie die beiden letzten Spalten obiger Aufstellung ergeben, stetig gewachsen.

Ein anderes Material bieten die Gebäudezählungen von 1878 und 1893 für den Zweck der Gebäudesteuerrevision, welche die Zahl der Gebäude feststellen. Ihren Ergebnissen sei das der Gebäudezählung des städtischen Statistischen Amts vom 3. Dezember 1901 angereiht:

	Zahl der		
	Wohngebäude	Gewerblichen Gebäude	Wohn- u. gewerbl. Gebäude zus.
1878	6 757	1301	8 058
1893	9 226	2883	12 109
1901	11 369	2166	13 535

Die Abnahme der gewerblichen Gebäude von 1893 zu 1901 kann natürlich nur eine scheinbare sein. Offenbar ist die Abgrenzung

Digitized by Google

zwischen Wohn- und gewerblichen Gebäuden 1893 eine andere gewesen als bei der Zählung des Statistischen Amts 1901.

Wichtiger als die Auskunft über die Zahl der Häuser ist die über eines der wichtigsten Kennzeichen ihrer Größe und Bauart, nämlich über die Geschoßzahl.

Zahl der Geschosse	1878: Wohngebäude		1893: Wohngebäude		1901: Wohn-Hauptgebäude: Vorderhäuser	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
1	1571	24	1333	14	943	9
2	2028	30	1984	22	1490	15
3	2994	44	4777	52	5095	50
4 u. mehr	164	2	1132	12	2626	26

Wenn auch 1901 die Verhältniszahlen den niedrigen Häusern darum ungünstiger sein müssen als in den früheren Jahren, weil sich die Zahlen nur auf Hauptgebäude und Vorderhäuser erstrecken, so ergibt sich doch die starke Verschiebung schon aus dem außerordentlichen absoluten Mehr an drei- und mehrgeschossigen Gebäuden gegenüber 1893 (darunter übrigens 1901 nur zwei mit fünf Geschossen).

Die Statistik der Bauerlaubnisse erhellt aus der Tabelle II des Anhangs.

Faßt man hier die Hauptzahlen nach Jahrfünften zusammen, so ist das Ergebnis recht bemerkenswert. Es wurden nämlich Bauerlaubnisse erteilt:

in den Jahren	für Privatwohnhäuser	Jahresdurchschnitt	für Fabriken und andere gewerbliche Hauptgebäude	Jahresdurchschnitt
1881—1885	1072	214	262	52
1886—1890	1439	288	291	58
1891—1895	1560	312	379	76
1896—1900	1411	282	356	71
1901—1902	893	447	88	44

Es erweisen sich die Jahrfünfte 1886/90, insbesondere aber 1891/95 recht eigentlich als die Jahre der Vorbereitung und Rüste auf den großen gewerblichen Aufschwung. Dessen Jahrfünft bringt dann Herabgehen des Wohnhausbaues und sogar auch ein Nachlassen des Baues von gewerblichen Gebäuden. Der letztere Umstand dürfte

Digitized by Google

durch das Herauswandern eines Teiles der Industrie aus dem Düsseldorfer Stadtgebiete mit veranlaßt sein. Denn tatsächlich haben sich die gewerblichen Anlagen in dem Jahrfünft des Aufschwungs überaus stark vermehrt und erweitert. Hierfür sprechen auch folgende Zahlen:

Jahr	Vom Stadtausschuß genehmigte Anträge auf Aufstellung von Dampfkesseln			Jahr	Vom Stadtausschuß genehmigte Anträge auf Aufstellung von Dampfkesseln		
	beweglichen		feststehenden		beweglichen		feststehenden
1890	20	134	57	1896	25	139	50
1891	50		25	1897	22		37
1892	26		27	1898	38		66
1893	17		41	1899	36		60
1894	27		52	1900	18		41
1895	14		33	1901	19		28
			178				254

Es wurden also im Durchschnitt des Jahrfünfts 1891/95 jährlich 36 und im Durchschnitt des Jahrfünfts 1896/1900 51 feststehende Dampfkessel aufzustellen beantragt.

Im Jahre 1900 tritt dann freilich ein starker Rückgang der gewerblichen Bautätigkeit ein, wie aus vorstehender Aufstellung und Tabelle II des Anhangs sich deutlich ergibt.

Ganz anders mit der Bautätigkeit zu Wohnzwecken, die 1900, 1901, 1902 ständig zunimmt, und auch zu Beginn des Jahres 1903 ihre aufsteigende Richtung beibehalten hat. Es wurden 1902 nicht weniger als 395 Hauptgebäude, darunter 376 Wohngebäude, und im ganzen 1898 Wohnungen mit 7783 Wohnräumen neu geschaffen. Im 1. Vierteljahr 1903 entstanden allein 353 Wohnungen mit 1428 Wohnräumen gegen 222 Wohnungen mit 911 Wohnräumen im 1. Vierteljahr 1902.

Die eigentümliche Erscheinung, mit der übrigens Düsseldorf durchaus nicht vereinzelt dasteht, daß mit dem gewerblichen Aufschwung die Wohnbautätigkeit sich verlangsamt, ja so stark stockt, daß im Höhepunkte des Aufschwungs ein förmlicher Wohnungsmangel entsteht, und daß dann unter dem Einfluß der Krise die Wohnbautätigkeit erheblich zunimmt, verdient nach Ursachen und Erscheinungsform noch näher betrachtet zu werden.

In den Jahren 1898 und 1899 sind in Düsseldorf die Klagen über Wohnungsnot allgemein. Sie äußert sich nicht nur in einer

Digitized by Google

außerordentlichen Steigerung der Mieten — von der noch zu sprechen ist —, sondern in tatsächlichem Mangel an Wohnungen, der bei den Kleinwohnungen naturgemäß am fühlbarsten war.

Für das Stocken der Bautätigkeit wurden verschiedene Gründe geltend gemacht, so von seiten der Bauunternehmer und Architekten vielfach die zu hart befundenen Baubeschränkungen der Bauordnung von 1896 bezw. 1898. Von seiten der vom Wohnungsmangel betroffenen Kreise wird insofern eine ähnliche Auffassung laut, als man meinte, es mit einer Art von Boykott der Bauunternehmer zwecks Beseitigung der neuen Bauordnung zu tun zu haben.

Mag nun auch in der Tat die Hoffnung mitgespielt haben, die bekämpfte Bauordnung werde sich nicht halten, und man werde binnen kurzem eine intensivere Bebaubarkeit des Bodens erlangen, so war dies Moment doch zweifellos nicht das ausschlaggebende. Es ist dankbar anzuerkennen, daß die Verwaltung durch die von allen Seiten erfolgenden Angriffe unbeirrt an der Zonenbauordnung und ihren Baubeschränkungen festhielt. Die folgenden Jahre haben die Möglichkeit lebhaftester Bautätigkeit auch unter dieser Bauordnung dargetan.

Der wesentliche Grund für das Versagen der Bautätigkeit wird vielmehr auf dem Gebiete des Kredits zu finden sein[1]. Das Düsseldorfer Bauunternehmertum war — nicht anders wie in den meisten Städten — verhältnismäßig kapitalschwach und auf Baukredit angewiesen. Die wichtigsten Kreditgeber aber, die Hypothekenbanken, hatten nicht nur selbst mit dem Umstande zu kämpfen, daß sich das Kapital der Industrie zuwandte und Pfandbriefe abstieß, sondern sie waren im besonderen durch gewisse allzu hohe Taxen Düsseldorfer Sachverständiger — ohne direkt Verluste erlitten zu haben — mißtrauisch geworden. Eine zweite Ursache für das Zurückhalten der Bautätigkeit war zweifellos auch die große Steigerung der Baukosten bezw. der Materialpreise und Löhne. Es ist daher erklärlich, daß in der Zeit des industriellen Rückgangs die Bautätigkeit eine erhebliche Förderung erfuhr. War, wie schon erwähnt, der Bedarf nach Neubauten infolge des bisherigen Zurückbleibens der Bautätigkeit hinter der Bevölkerungsvermehrung ein besonders lebhafter, dessen Sättigung auch bei stark vermehrter Bautätigkeit nicht sogleich zu besorgen war, so wurde dieselbe jedenfalls durch den allmählichen Rückgang bezw.

[1]) Vgl. hierzu Kutzer, Die Errichtung einer städtischen Hypothekenanstalt in Düsseldorf, Bericht an den VI. Internationalen Wohnungskongreß.

Digitized by Google

Stillstand der Materialpreise und Löhne und den — allerdings wegen der Hypothekenbankkrisis erst etwas später — sich wieder der Bautätigkeit reichlicher zuwendenden Kredit angeregt. Über die Hilfe, die man in Düsseldorf durch städtischen Baukredit zu gewähren suchte, ist noch zu sprechen.

III. Grundbesitz und Grundrente.

1. Grundbesitz.

Wie haben sich nun in Düsseldorf Grundbesitz, Mietpreise und Grundrente in der Zeit des gewerblichen Aufschwungs gestaltet, und wie hat die Krise auf diese Dinge eingewirkt?

Über die Verteilung des Grundbesitzes ist das vorhandene Material überaus dürftig, und leider gestattet es keinen auch nur einigermaßen genügenden Einblick in die im Laufe der Zeit eingetretenen Veränderungen.

Der Grundbesitz im unbebauten Stadtgebiet war wohl weit über die Mitte des vorigen Jahrhunderts hinaus ganz überwiegend landwirtschaftlicher Kleinbesitz mit nur einzelnen wenigen größeren Gütern. Noch heute ist in den noch rein oder überwiegend landwirtschaftlichen Außenorten der Grund und Boden stark zersplittert, und ein großer Teil desjenigen Bodens, der heute schon als Bauland in Betracht kommt, ist es ebenfalls noch, so daß die Anwendbarkeit der lex Adickes für Düsseldorf oft nicht unerwünscht wäre. Daneben hat aber doch auch eine starke Besitzkonzentration Platz gegriffen. Vor allem war es die private Spekulation, die große Flächen Bauland in einer Hand vereint hat; ein Wunder wäre es ja, wenn in einer so stark aufstrebenden Stadt wie Düsseldorf sich keine lebhafte Bodenspekulation entwickelt hätte. Leider lassen sich nur für das Ergebnis dieser Besitzkonzentration einige Daten geben auf Grund von Auszügen aus dem Material der Gemeindegrundsteuer. Hiernach gab es Anfang April 1903 an Besitzern von steuerpflichtigem unbebautem Boden:

solche	mit	einem	Besitz	von	über	100 000	Mark	Wert:	196
darunter	„	„	„	„	„	300 000	„	„	52
„	„	„	„	„	„	1 000 000	„	„	10.

Der Grundbesitz jener 52 Besitzer mit je über 300 000 Mark stellt einen Wert von 34 847 296 Mark, der der 10 Besitzer mit je über 1 Million Mark einen Wert von 14 810 289 Mark dar, während der gesamte steuerpflichtige unbebaute Grundbesitz für das vorangegangene

Digitized by Google

Jahr auf 84,06 Millionen Mark taxiert war. Hiervon beträgt also der Besitz der 52 größten Besitzer 41 %, der der 10 größten Besitzer allein 17½ %. Der Fläche nach dürfte allerdings die Stellung des Großbesitzes bei weitem keine so beherrschende sein wie dem Werte nach, da der noch nicht Baulandwert aufweisende Boden ganz überwiegend in kleinen Händen ist. Leider mußte eine Ermittlung des Flächeninhalts des Großgrundbesitzes aus Mangel an Zeit unterbleiben.

Bei jenem steuerpflichtigen Besitz fehlen nun aber einige gerade der größten Besitzer. So der Fiskus mit denjenigen Grundstücken, die öffentlichen Verwaltungszwecken dienen, so Stiftungen und andere charitative Anstalten mit größerem Grundbesitz usw. Vor allem aber fehlt der größte städtische Grundbesitzer, die Stadtgemeinde selbst. Die Stadt nannte am 31. März 1902 560,56 ha ihr eigen, in welcher Summe aber auch die bebauten Grundstücke und die öffentlichen Anlagen enthalten sind, sowie 63,49 ha, die außerhalb des Stadtgebietes liegen. Im Vergleich zu vielen anderen Städten ist dieser Besitz nicht sehr groß, aber die Stadt hatte keinen größeren ihr aus alter Zeit überkommenen Grundbesitz, und sie hat erst etwa im letzten Jahrfünft eine lebhaftere Grunderwerbungspolitik eingeschlagen, die über den Rahmen des Bedarfs für vorhandene Verwaltungszwecke hinausging. Der städtische Grundbesitz betrug überhaupt:

1860	103,80 ha
1871	148,80 „
1900	464,15 „
1901	498,91 „
1902	560,56 „

Der an Äckern, Wiesen, Weiden usw. insbesondere:

1871	45,76 ha	1890	56,04 ha
1877	50,03 „	1895	72,98 „
1880	52,47 „	1898	126,09 „
1885	53,71 „	1901	134,29 „

Die letztgenannten 134,29 ha sind mit 7 Millionen Mark wahrscheinlich sehr viel zu niedrig bewertet.

Über die Entwicklung der Verteilung des Hausbesitzes fehlt es ebenso an Material wie für die des Besitzes an unbebautem Lande. Wiederum müssen wir uns mit einem Gegenwartsbild begnügen, das

Digitized by Google

die erste Düsseldorfer Grundstücks- und Gebäudestatistik vom Dezember 1901 liefert.

Es betrug nämlich hiernach die Zahl der Besitzer:

von	1	bebautem Grundstück	5623	mit	5623	beb. Grundstücken
„	2	bebauten Grundstücken	928	„	1856	„ „
„	3	„ „	283	„	849	„ „
„	4	„ „	122	„	488	„ „
„	5	„ „	61	„	305	„ „
„	6— 10	„ „	107	„	793	„ „
„	11— 15	„ „	22	„	286	„ „
„	16— 25	„ „	10	„	200	„ „
„	26— 50	„ „	6	„	205	„ „
„	51—100	„ „	2	„	129	„ „
„	über 100	„ „	2	„	401	„ „
	Überhaupt		7166	„	11135	beb. Grundstücken.

Es ergibt sich hieraus, daß der Hausbesitz verhältnismäßig weniger konzentriert ist als der Landbesitz. Die 10 größten Hausbesitzer nennen immerhin 6,6 % sämtlicher Hausgrundstücke ihr eigen. Es hängt die größere Dezentralisation des Hausbesitzes damit zusammen, daß das vom Eigentümer bewohnte Einfamilienhaus noch eine ziemlich große Rolle spielt, und die Mietskaserne, die den Hausbesitzer zum Gewerbetreibenden macht, namentlich den Städten des Ostens gegenüber schwach vertreten ist[1].

Hierfür einige wenige statistische Belege.

Von den 11135 bebauten Grundstücken waren 10177 in Händen physischer Personen. Weit mehr als die Hälfte dieser Grundstücke, nämlich 5626, waren vom Eigentümer bezw. einem der Miteigentümer bewohnt. Bei 3953 sonstigen Grundstücken lebte der Eigentümer oder einer der Miteigentümer in Düsseldorf, bei 598 Grundstücken außerhalb.

Trotzdem sich auf den 11135 Grundstücken insgesamt 14725 Gebäude befinden, sind die Grundstücke durchschnittlich klein. Es entfallen auf die Größe:

bis 1 a	über 1—2 a	über 2—3 a	über 3—5 a	über 5—7 a
303	1547	2766	2886	1006

über 7—10 a	über 10 a	unbekannt	überhaupt
612	1896	619	11135.

[1] Vgl. zu diesen Fragen Eberstadt a. a. O.

Digitized by Google

Die größere Hälfte der Grundstücke ist also zwischen 2 und 5 a groß. Die Grundstücke von über 10 a dürften fast ausschließlich Fabrikgrundstücke sein. Dieser Gruppierung entspricht etwa auch die nach Wertklassen. Es waren nämlich bebaute Grundstücke zur Grundsteuer veranlagt mit:

bis 10 000 Mk.	über 10 000—20 000 Mk.	über 20 000—30 000 Mk.
844	524	832
über 30 000—50 000 Mk.	**über 50 000—70 000 Mk.**	**über 70 000—100 000 Mk.**
3796	1936	1250
über 100 000—150 000 Mk.	über 150 000—200 000 Mk.	über 200 000—300 000 Mk.
768	308	165

über 300 000 Mk.	unbekannt	überhaupt
109	603	11 135.

Die Zahl der Nur-Hausbesitzer ist keine überaus große. Unter den Hausbesitzern waren Rentner und männliche Berufslose: 488 mit 1064 Hausgrundstücken, Rentnerinnen und weibliche Berufslose 1043 mit 1427 Hausgrundstücken. Während auf einen Hausbesitzer überhaupt 1,55 Hausgrundstücke entfallen, stehen Rentner und männliche Berufslose mit 2,18 oder bei Wegfall eines, des größten Hausbesitzers 1,78 nicht sehr weit über diesem Durchschnitte, der überhaupt nur von den 80 Bauunternehmern mit durchschnittlich 3,91 und den 142 Architekten, Maurer- und Zimmermeistern mit durchschnittlich 2,35 Hausgrundstücken erheblich übertroffen wird. Aber gerade für die Angehörigen der letzteren Berufe ist der Hausbesitz überwiegend ein Übergangsstadium, sie leben nicht vom Häuservermieten, sondern vom Häuserbauen. Der Hausbesitz als Gewerbe ist demnach in Düsseldorf nur schwach vertreten.

Es gibt daher auch einen zahlreichen langjährigen Hausbesitz. Nach der schon erwähnten Grundstückszählung befanden sich Ende 1901 von den 11 135 bebauten Grundstücken im Besitze desselben Eigentümers:

unbekannt, seit wann?	1901	1900	1899	seit 1898	1897	1892—96	vor 1892
3037	628	741	753	553	413	1649	3361

Es befindet sich also ein recht beträchtlicher Teil der Häuser schon mehr als zehn Jahre in Händen desselben Eigentümers, zumal wenn man berücksichtigt, daß von den Hausbesitzern, die die Frage nach der Besitzzeit unbeantwortet gelassen haben, vermutlich der größte Teil

Digitized by Google

dies getan hat, weil der Erwerbstermin zu lange zurücklag, um ihm noch erinnerlich zu sein.

Schon die obigen Zahlen lassen die bemerkenswerte Tatsache erkennen, daß 1899 ein stärkerer Grundbesitzwechsel stattgefunden haben muß als 1900, und 1900 noch ein weit stärkerer als 1901. Genauen Aufschluß über die Entwicklung des Grundbesitzwechsels gibt jedoch das Material der 1894 eingeführten städtischen Immobilien-Umsatzsteuer.

Die Steuer, welche 1% vom Preise der unter Lebenden veräußerten Grundstücke ausmacht, wobei bei Tauschgeschäften nur der Preis des in Düsseldorf belegenen höherwertigen Grundstücks angesetzt wird, läßt hiernach auf folgende Umsatzwerte schließen:

Rechnungsjahr	1895	26 981 300	Mark
„	1896	39 243 800	„
„	1897	42 888 900	„
„	1898	57 813 300	„
„	1899	60 228 600	„
„	1900	61 798 400	„
„	1901	46 621 500	„
„	1902	44 691 000	„

Auf das ganz außerordentliche Anschwellen der Umsätze — bei dem noch unerklärt bleibt, ob es mehr der Bodenwertsteigerung oder dem Wachsen des Grundstücksverkehrs zu danken ist — von 1895 in rapidem Tempo bis 1898, dann langsamer werdend bis 1900 — folgt 1901 ein jäher Fall und 1902 ein weiterer Rückgang.

Das Umsatzsteuermaterial ließ sich jedoch zu einer noch eingehenderen Untersuchung des Grundbesitzwechsels nach Zahl und Art der Grundstücke und der Rechtsgeschäfte verwerten. Die erforderlichen umfangreichen Auszüge und Berechnungen konnten mangels an Zeit leider nur bis zum Jahre 1898 zurück ausgeführt werden. Die Ergebnisse sind in der Tabelle III des Anhangs enthalten. Wenn die Endzahlen von den oben angeführten nicht unbeträchtlich abweichen, so liegt die Ursache einmal darin, daß für die Tabelle III das Datum der Auflassung maßgebend war, während die Steuer oft erst lange Zeit nachher vereinnahmt wird, ferner, daß sie sich auf die Kalender-, nicht Rechnungsjahre bezieht.

Bemerkenswert ist zunächst das verschiedene Verhalten des Verkehrs in unbebauten und in bebauten Grundstücken. Der freihändige

Digitized by Google

Verkehr in unbebauten Grundstücken erreicht 1900 mit 95,2 ha seinen Höhepunkt. Die im folgenden Jahre veräußerten 88,6 ha sind allerdings um 1½ Millionen Mark wertvoller. Es scheint also 1900 mehr entferntes Gelände und 1901 mehr baureifes Land gehandelt worden zu sein. Das Jahr 1902 steht dagegen nach Fläche wie Wert der veräußerten unbebauten Grundstücke unter seinen vier Vorgängern: die Bodenspekulation hält mit der Realisierung zurück. Die ungünstigen Erwerbsverhältnisse vermögen auch nicht eine Zwangsrealisierung größeren Umfanges herbeizuführen, wenn auch Fläche und Wert des zwangsweise versteigerten unbebauten Landes beträchtlich gestiegen ist. Es scheint aber, daß eine größere Anzahl schwacher Elemente in der Bodenspekulation bereits im Jahre 1899 ausgemerzt sind, in dem wohl erst als Folge der Überspekulation eine sehr große Anzahl von Zwangsversteigerungen erfolgte.

Anders hat sich der Wechsel in bebauten Grundstücken gestaltet. Der Zahl und dem Werte der Grundstücke nach ist hier bereis 1899 der Höhepunkt erreicht. Der Fläche nach übertrifft dagegen der Besitzwechsel von 1900 den von 1899 noch um mehr als das Doppelte. Man könnte eine Erklärung hierfür vielleicht darin finden, daß 1900 etwa schon unter dem Einfluß der Krise eine größere Anzahl von Fabriketablissements verkauft worden ist. 1901 zeigt sich auch bei den bebauten Grundstücken ein starker Rückgang, während schon 1902 entsprechend der gesteigerten Bautätigkeit auch der Hausbesitzwechsel wieder einen Aufschwung nimmt. Die Zwangsversteigerungen bebauter Grundstücke nahmen von 1898 bis 1900 nicht unerheblich ab, um 1901 eine starke Zunahme zu zeigen, während das Jahr 1902 immerhin keine Verschlechterung aufzuweisen scheint.

2. Bodenwert und Bodenrente.

Aus den Ziffern der Tabelle III Rückschlüsse auf Veränderungen der Grundstückswerte zu ziehen, ist nicht gut angängig. Es wäre hierfür zum mindesten eine bis ins einzelne gehende Zergliederung des Grundbesitzwechsels nach der örtlichen Lage der Grundstücke erforderlich. Für die allerletzten Jahre bietet ein besseres Material zur Bemessung des Grund- und Bodenwerts die seit 1900 eingeführte Gemeindegrundsteuer, die mit 2 ‰ nach dem gemeinen Wert der Grundstücke erhoben wird[1]. Nicht für alle Grundstücke erfolgt

[1] Soweit dieselben nicht, wie städtische Grundstücke, von der Steuer befreit sind.

Digitized by Google

allerdings jährlich eine Neueinschätzung, doch erfolgt dieselbe stets, sobald aus besonderen Gründen lokale Wertsteigerungen vermutet werden. Es liegt in der Natur der Sache, daß die Steuer solchen zwar auch nicht immer sogleich, aber doch rascher als Wertminderungen gerecht werden wird. Doch werden im großen und ganzen die Grundstücke eher etwas zu niedrig als zu hoch eingeschätzt sein. Mit diesen Vorbehalten seien die Zahlen der drei letzten Jahre verglichen. Es betrug nämlich:

	das berichtigte Grundsteuersoll in Mk.	der besteuerte Grundwert in Mk.
1900	1 423 848	711 924 000
1901	1 466 833	733 416 500
1902	1 516 483	758 244 500

Wie weit die hiernach stattgefundene Wertsteigerung auf die Mehrbebauung zurückzuführen ist, läßt sich leider nicht feststellen (für 1902 ist schon erwähnt worden, daß der Wert der bebauten Grundstücke rund 674, der unbebauten rund 84 Millionen Mark beträgt), doch dürfte auch unabhängig hiervon unbeirrt durch die Krise eine Wertvermehrung stattgefunden haben, eine Wertvermehrung allerdings, die, wie die Zahlen über den Grundstücksumsatz beweisen, jetzt weniger gut realisiert werden kann als in den Jahren des Aufschwungs.

Eine systematische Untersuchung über die Gestaltung der städtischen Bodenwerte konnte für den vorliegenden Zweck nicht ausgeführt werden. Vielmehr muß auf das bei Brandt angeführte vom städtischen Obergeometer Herrn Walraff zusammengestellte Material über Preissteigerungen in einer Reihe von typischen Fällen Bezug genommen werden.

Die Beispiele für unbebaute Grundstücke beschränken sich allerdings auf wenige Stadtteile. Die stärksten Steigerungen weisen unter diesen die neueren zum Bahnhofe führenden Straßen auf, so Veräußerungen in der Kaiser-Wilhelmstraße aus der Zeit von 1892 bis 1895 mit Preissteigerungen von bis zu 53 Mark auf 1 qm innerhalb eines Jahres und in der Graf-Adolfstraße und Charlottenstraße mit Preissteigerungen von bis zu 72 Mark auf 1 qm in einem Jahre. Andere Stadtgegenden, die mehr ins Hintertreffen getragen sind (Hohenzollern-, Stephanien-, Karl-Antonstraße, ferner Rethelstraße) zeigen verhältnismäßig weit geringere Steigerungen.

Weit reichhaltiger sind die Zusammenstellungen über Veräußerungen bebauter Grundstücke, freilich nicht gleich beweiskräftig, da über etwa

Digitized by Google

stattgehabte bauliche Veränderungen nur in wenigen Fällen etwas mitgeteilt werden konnte.

Von den angeführten 78 Hausgrundstücken sind nur zwei, in denen keine stetige Preissteigerung verzeichnet ist. Bei dem einen Hause ist von 1886 bis 1890 ein unbedeutender Preisrückgang eingetreten, bei dem andern (in der Altstadt) ein recht beträchtlicher von 1898 bis 1900, in welch letzterem Jahre das Haus zwangsversteigert wurde. Im übrigen enthält das Verzeichnis Beispiele erheblicher Preissteigerungen aus nahezu allen bebauten Stadtteilen, wobei die Haupt-, Geschäfts- und Verkehrsstraßen (Schadowstraße, Alleestraße, auch solche der Altstadt wie Bolkerstraße usw.) naturgemäß in erster Linie stehen, aber auch reine Wohnstraßen, besonders einige, die in der Nähe der großen Anlage des Hofgartens belegen sind.

Für die hier vorliegende Untersuchung ist es von besonderem Interesse, festzustellen, daß die Bodenwertsteigerung auch nach Eintritt der Wirtschaftskrise nicht aufgehört hat. Ob das Tempo sich verlangsamt hat, läßt sich mangels genügenden Materials nicht feststellen. Es hat aber den Anschein, als äußere sich ein langsameres Fortschreiten lediglich in der vorübergehenden Verlangsamung der Umsätze (s. oben). Dagegen hat das Vertrauen in die Weiterentwicklung Düsseldorfs, also das die Eskomtierung künftiger Wertsteigerungen ermöglichende Moment, nicht nachgelassen. Jedenfalls ließen sich viele Beispiele auch für innerhalb der letzten 3 Jahre verwirklichte Bodenwertsteigerungen anführen.

Über den gegenwärtigen Stand der Bodenwerte sei nur weniges gesagt[1]:

An einzelnen wenigen Stellen im Verkehrsmittelpunkte der Stadt ist bei Eckbaustellen der Wert der Quadratrute auf etwa 14000 Mark (1000 Mark pro qm) zu schätzen. In den von diesem Punkte ausgehenden Hauptverkehrsstraßen, der Schadowstraße, der Königsallee, der Blumenstraße, kann er durchschnittlich mit 6000 bis 3000 Mark beziffert werden. Noch auf über 5000 Mark werden die Werte an einigen günstigen Plätzen der Altstadt geschätzt. Auf etwa 3000 Mark lassen sich die Werte des Hauptstraßenzuges an der südlichen Grenze der Innenstadt, der Graf-Adolfstraße (auf dem Gelände der alten

[1] Die folgenden Schätzungen verdanke ich, wie viele andere Mitteilungen, dem städtischen Obergeometer Herrn Walraff.

Digitized by Google

Bahnanlagen) und des Wilhelmplatzes am Hauptbahnhof beziffern, während die übrigen wichtigeren Straßen der Innenstadt 1500—2500 Mark aufweisen. Weiter nach außen vollzieht sich dann ein mehr oder minder schnelles Abfallen, je nachdem, ob es sich um Verkehrsstraßen, um vornehmere oder geringere Wohnstraßen handelt. In den wichtigsten Arbeiterwohnvierteln wie Oberbilk, Flingern, Derendorf betragen die Durchschnittswerte der Baustellen etwa 300—700 Mark, in dem noch ferner vom Stadtmittelpunkt belegenen Lierenfeld etwa 140 Mark, ein Preis, der auch für die besten Böden in dem Gemüsebau treibenden Außenorte Hamm bezahlt wird, während Ackerland in den anderen südlichen Außenorten mit 15 bis 20 Mark für die Quadratrute bezahlt wird. An der Ostgrenze des Stadtgebiets, am Grafenberger Wald, bestehen schon weit höhere Werte, hier liegt die Wokersche Villenkolonie mit etwa 200 Mark, und wenig weiter nach dem Stadtinnern werden an der Grafenberger Chaussee und der neuen Graf-Reckestraße schon 300 bis 400 Mark gezahlt. Ebenso sind im nördlichen Außenbezirk in der Nähe der neuen Kasernen die Werte der Baustellen schon auf etwa 400 Mark gestiegen, während die des etwas weiter hinaus gelegenen Baulands allerdings noch wesentlich abfallen.

Die Veräußerungen unbebauter Grundstücke ergaben im Jahre 1900 Durchschnittswerte, die für die einzelnen Stadtteile zwischen 92,99 Mark für 1 qm (rd. 1400 Mark für die Rute) in der nördlichen Innenstadt und 1,06 Mark für 1 qm (rd. 15 Mark für die Rute) in einer südlichen Außenortschaft schwankten.

Ein gewisser Beleg für das Steigen der Grundrente läßt sich in den Ergebnissen der Einkommens- und Ergänzungssteuerveranlagung finden. Die nachfolgenden Zahlen geben deren Hauptergebnisse für die Stadt Düsseldorf (Steuerpflichtige von über 3000 Mark Einkommen):

	Einkommen aus Grund und Boden Mk.	Sonstiges Einkommen Mk.	Grundvermögen Mk.	Sonstiges Vermögen Mk.
1892	6 824 136	39 035 391	—	—
1896	7 300 736	42 293 270	285 610 116	568 930 502
1899	9 408 013	56 867 860	373 893 274	729 199 281
1900	10 859 209	63 821 835	—	—
1902	12 405 696	67 602 181	444 337 921	838 696 916

Digitized by Google

Setzt man die Zahlen des Jahres 1896 gleich 100, so zeigen sich folgende Steigerungen:

	Einkommen aus Grund und Boden Mk.	Sonstiges Einkommen Mk.	Grundvermögen Mk.	Sonstiges Vermögen Mk.
1892	93,5	92,3	—	—
1896	100,0	100,0	100,0	100,0
1899	128,9	134,5	130,9	128,2
1900	148,8	150,9	—	—
1902	169,9	159,9	155,6	147,4

Grundvermögen und Grundrente sind hiernach im letzten Jahrzehnt außerordentlich stark gestiegen, sogar stärker als das sonstige Vermögen und das sonstige Einkommen in der Industriestadt Düsseldorf! Allerdings — und das ist höchst beachtenswert — steigt das sonstige Einkommen von 1892 bis 1900 *stärker* als das Grundeinkommen und *nun erst* erfolgt ein so geringes Fortschreiten des ersteren und eine so starke Zunahme des letzteren, daß dessen stärkere Erhöhung als Gesamtergebnis des Jahrzehnts erscheint.

Die außerordentliche Steigerung der Grundrente beruht nun nicht nur auf einer immer stärkeren Bebauung und damit besseren Verwertung des bis dahin unbebauten städtischen Bodens, sondern ebenso in einer stärkeren Ausnutzung des bebauten Bodens auf dem Wege höherer Mietpreise.

Düsseldorf hatte noch Anfang der 90er Jahre verhältnismäßig niedrige Mietpreise. Der starke industrielle Aufschwung, die steigenden Löhne, die starke Bevölkerungsvermehrung und das verhältnismäßige Zurückbleiben der Bautätigkeit hinter derselben bewirkten dann eine ganz allgemeine erhebliche Mietssteigerung, insbesondere in den Jahren 1898 und 1899. Damals sollen zweiräumige Arbeiterwohnungen durchschnittlich Mietssteigerungen um 6 Mark monatlich oder 72 Mark jährlich, also etwa um ein Drittel der Miete, erfahren haben[1]. Es wurde der durchschnittliche Satz von 10 bis 11 Mark für den Raum erreicht, der bis heute der maßgebende geblieben ist.

[1] Wie wohnen die Arbeiter in Düsseldorf? Herausgegeben im Auftrage des Aufsichtsrats des Düsseldorfer Spar- und Bauvereins, Düsseldorf 1900.

Digitized by Google

IV. Wohnungsnot und Abhilfemaßregeln.

1. Städtische Maßregeln.

Die Mietssteigerungen standen im engsten Zusammenhange mit einem starken Wohnungsmangel, der übrigens sich nicht auf Arbeiterwohnungen beschränkte, sondern auch in weiten Kreisen, insbesondere des Mittelstandes, lebhaft empfunden wurde. Der Wohnungsmangel gestattete den Hausbesitzern nicht nur die Mieten zu erhöhen, sondern auch in anderen Beziehungen ihre Bedingungen durchzusetzen, insbesondere suchten sie mit Erfolg kinderreiche Familien abzustoßen.

Die Folgen der so entstandenen Wohnungsnot hatte nächst den Mietern in erster Linie die Armenverwaltung zu tragen. Die zahlreichen obdachlos gewordenen Familien — die aber nicht als arm im armenrechtlichen Sinne betrachtet wurden — wurden in drei zu diesem Zwecke erworbenen Häusern untergebracht. Die Zahl dieser Obdachlosen betrug am 1. Oktober 1899 271. Auch ein eigentliches Obdachlosenasyl wurde in der Folge errichtet.

Die Stadtverwaltung griff jedoch auch positiv ein, um den Wohnungsmangel zu bekämpfen. Die Erleichterung des Bauens an noch nicht fertigen (nicht kanalisierten) Straßen, auch die hierher gehörige Einführung der Grundsteuer nach dem gemeinen Wert haben schon Erwähnung gefunden. Das Versagen der privaten Bautätigkeit führte sodann die Stadt zu dem Schritte, *selbst zu bauen*. Im Jahre 1899 wurde die Errichtung von 20 Wohnhäusern auf dem Gelände der alten Gasanstalt an noch aufzuschließenden Straßen in sehr günstiger Lage beschlossen. Die Baukosten wurden einer dreieinhalbprozentigen, von der Landesversicherungsanstalt gewährten Anleihe entnommen. Die im Jahre 1901 vollendeten 20 Gebäude enthielten 141 Wohnungen und wurden alsbald von 80 städtischen Angestellten und Arbeitern, 51 nichtstädtischen Arbeitern und zehn Post- und Eisenbahnunterbeamten bezogen. Die Miete beträgt durchschnittlich 10 Mark pro Wohnraum, ist aber in Anbetracht der Größe und Ausstattung der Räume verhältnismäßig niedriger als die von Privatwohnungen. Schon früher hatte die Stadt als Verwalterin der Schiffersschen und vor allem der Adersschen Wohnungsstiftung Kleinwohnungen gebaut — für die Adersstiftung seit 1892 im ganzen 51 Häuser mit 257 Wohnungen und (April 1902) 1301 Bewohnern, allein diese Bautätigkeit kann nur insofern zu den städtischen Maß-

Digitized by Google

regeln gegen die Wohnungsnot gerechnet werden, als sie allerdings seit 1897 mit einer gewissen Beschleunigung erfolgte.

Die Stadt ergriff jedoch, außer dem eigenen Häuserbau, noch weitere Maßregeln zur Förderung der Bautätigkeit. Sie stellte eine Reihe städtischer Grundstücke zum Verkaufe aus und traf im Herbst 1899 ein Abkommen mit der Landesbank der Rheinprovinz, wonach diese den Käufern jener Grundstücke bei Verpflichtung zur sofortigen Bebauung mit 1 % tilgbare Hypotheken von 75 % des Wertes gewähren sollte, für deren letzte 15 % die Stadt Bürgschaft leisten wollte. Es kam jedoch nicht zum Abschluß solcher Beleihungsverträge, vermutlich wegen der bei Privaten äußerst unbeliebten Form der Tilgungshypothek.

Da man jedoch erkannte, daß gerade in der Frage des Baukredits eines der wichtigsten Hemmnisse der Bautätigkeit liege, so entschloß man sich, einen Schritt weiter zu gehen und selbst in die Reihe der Kreditgeber einzutreten. Die Errichtung der städtischen Hypothekenanstalt braucht, da sie wegen ihrer gewissermaßen experimentellen Bedeutung in Wort und Schrift schon wiederholt behandelt worden ist, hier nur gestreift zu werden.

Die Stadtverordnetenversammlung beschloß im April 1900 die Errichtung der Anstalt und die Aufnahme einer Anleihe bis zur Höhe von 20 Millionen Mark, aus deren Mitteln Hypotheken, insbesondere Baugelddarlehen, gewährt werden sollten.

Es sind in den beiden ersten Geschäftsjahren (1. Nov. 1900 bis 31. März 1901, 1. April 1901 bis 31. März 1902) im ganzen 90 Darlehen im Gesamtbetrage von rund 3½ Millionen Mark zustande gekommen, darunter 51 Baugelddarlehen. Im Jahre 1902 hat die Ausleihetätigkeit nachgelassen. Schon im Geschäftsjahr 1901 nämlich begann das Privatkapital für Bauzwecke bedeutend flüssiger zu werden, so daß sich der bis dahin bedungene Zinsfuß von 4½ % als zu hoch erwies. Er wurde trotzdem erst 1902 auf 4 % herabgesetzt, weil man die Hauptaufgabe des Hypothekenamtes darin erblickte, nicht in normalen Zeiten, sondern bei einer Versteifung des Immobiliarkredits einzugreifen. Unter diesen Umständen hat das Hypothekenamt seine Leistungsfähigkeit zur Hebung der Bautätigkeit noch nicht recht erproben können, denn man kann die nicht nur in Düsseldorf erfolgte Verflüssigung des privaten Baukredits kaum, oder doch nur zu einem sehr geringen Bruchteil auf Rechnung des Wettbewerbs der städtischen Anstalt setzen.

Digitized by Google

Eine Einrichtung, deren Wirkung auf die Wohnungsverhältnisse ebenfalls im wesentlichen erst der Zukunft vorbehalten bleibt, ist die Errichtung eines städtischen Grundstücksfonds. Entstanden ist der Plan allerdings anläßlich der Erfahrungen der jüngsten Jahre, die die Notwendigkeit eines stärkeren Einflusses der städtischen Verwaltung auf die Bau- und Wohnungsverhältnisse, zum mindesten aber einer stärkeren Beteiligung der organisierten Allgemeinheit an den Bodenwertsteigerungen erkennen ließen.

In den Grundstücksfonds wurden alle nicht bestimmten Verwaltungszwecken dienenden Immobilien und ein schon vorhandener kleinerer „Fonds aus verkauften Grundstücken" aufgenommen, und es sollte zum Ankauf weiterer Grundstücke eine Anleihe von 5 Millionen Mark aufgenommen werden. Die Verzinsung derselben erfolgt durch Realisierung eines Teils des Wertzuwachses. Die Stadt wird wertvoll gewordene baureife Grundstücke verkaufen und wird — trotz der Verzinsung — noch in der Lage sein, dafür größere Flächen in den Außenbezirken anzukaufen und so ihren Grundbesitz ständig zu vergrößern. Der Einwand, daß damit die Stadt zum Grundstücksspekulanten werde, ist hinfällig, wenn dem Worte „Spekulant" eine tadelnde Bedeutung beigelegt wird. Denn auch die Bodenreformer wollen nicht die Wertsteigerungen des Grund und Bodens an sich beseitigen, sondern nur die Allgemeinheit davon Nutzen ziehen lassen. Im übrigen wird es freilich ganz auf die Art und Weise ankommen, wie die Stadt ihren Grundbesitz verwertet. Eine sinnlose Forderung wäre es, von der Stadt zu verlangen, daß sie etwa, um die Bodenpreise allgemein herabzudrücken, ihren Grundbesitz dauernd unter dem Verkehrswerte zum Verkauf anböte. Sie würde rasch genug ihres Grundbesitzes ledig sein und andere die Spekulationsgewinne einstecken sehen, die sie verschmäht. Auch die Forderung, die Stadt solle ihren Grundbesitz im Erbbau vergeben, verfehlt ihren Zweck, denn, indem die Stadt ihren Besitz aufgibt, ohne Kapital dafür zu erhalten, begibt sie sich gerade der Möglichkeit, durch Vermehrung ihres Grundeigentums ihre Einflußsphäre zu erweitern[1]. Das richtige Vorgehen wird vielmehr sein, daß die Stadt in der Regel den zu veräußernden Grundbesitz in angemessener Höhe zu verwerten sucht, hiervon aber bestimmte Ausnahmen macht, um in Zeiten stockender Bautätigkeit, die in zu starker spekulativer Zurückhaltung der großen Bodenbesitzer begründet

[1] Näheres in meinem Aufsatz „Erbbaurecht und städtische Bodenpolitik, Zeitschr. f. Sozialwissenschaft, 1903, S. 383 ff. u. 464 ff.

Digitized by Google

ist, neues Gelände nicht zu teuer zu erschließen, äußerstenfalls selbst zu bauen und zu mäßigen Preisen zu vermieten, oder aber durch billige Verkäufe die gemeinnützige Bautätigkeit zu unterstützen.

Den letztgenannten Weg hat die Stadt auch schon in den letzten Jahren eingeschlagen.

2. Selbsthilfe und ihre Förderung.

In Düsseldorf, als dem Sitze des Rheinischen Vereins zur Förderung des Wohnungswesens, und der Landesversicherungsanstalt „Rheinprovinz", Körperschaften, deren außerordentliche Verdienste um die Förderung des Kleinwohnungswesens und insbesondere der gemeinnützigen Bautätigkeit bekannt sind, äußerte sich die Reaktion gegen die Ende der 90er Jahre sich steigernde Wohnungsnot nicht nur in gemeindlichen Maßnahmen, sondern auch auf dem Gebiete der Selbsthilfe.

Von Bestrebungen, die mehr auf dem Gebiete der Wohltätigkeit liegen, wie der 1898 anläßlich der Wohnungsnot erfolgten Gründung des Wohnungsfürsorgevereins, der Mietbeihilfen und Einrichtungsstücke gewährt und hierbei in engem Zusammenwirken mit der Armenverwaltung vorgeht, sei hier nicht gesprochen. Wohl aber ist der gemeinnützigen Bautätigkeit, soweit sie nicht durch die Stadt und städtische Stiftungen erfolgte (s. oben), zu gedenken.

In erster Linie steht hier die Gründung des Düsseldorfer Spar- und Bauvereins im Jahre 1898. Derselbe hat bisher insgesamt 21 Häuser mit 152 Wohnungen hergestellt und trotz sehr billiger Mieten, 9 bis 9 1/2 Mark monatlich für einen Raum in seinen mustergültig gebauten Häusern in den letzten drei Jahren je 4 % Dividende verteilt.

Der Verein hat allerdings seitens Privater und Behörden reiche Unterstützung gefunden, seitens der ersteren unter anderem durch Schenkung eines Grundstücks, Gewährung billiger Hypotheken, Zeichnung von Anteilen. Seitens der Stadt wurden für den Verein im Jahre 1899 sechs Baustellen von rund 25 a an der Stahlstraße zu den etwa 25 % unter dem Wert angesetzten Preisen von 350 bezw. 375 Mark für die Quadratrute verkauft. Als Straßenbaubeitrag wurden dabei nur die Kosten der Makadamisierung berechnet. Ein Restkaufgeld ließ die Stadt an zweiter Stelle hinter einem Baugelddarlehn der Landesversicherungsanstalt eintragen. Um dem Verein die Beschaffung des weiteren Baukapitals zu ermöglichen, übernahm im Herbst 1901 die

Digitized by Google

Stadt die selbstschuldnerische Bürgschaft für den zwischen 66 ⅔ und 90 % des Gebäudewertes liegenden Betrag eines größeren Baugelddarlehns der Landesversicherungsanstalt. Endlich wurden dem Verein Ende 1902 rund 16 a städtischen Geländes an der Suitbertusstraße zu billigem Preise abgegeben.

Der Verein zählte am:

1. Jan.	1900:	513	Mitglieder mit	645	Anteilen
1. „	1901:	553	„ „	692	„
1. „	1902:	611	„ „	808	„
1. „	1903:	548	„ „	753	„

mit einer Haftsumme von 225 900 Mark.

Es scheint durch die anhaltende Ungunst der wirtschaftlichen Lage verschuldet, daß im letzten Jahre 108 Mitglieder ausgeschlossen werden mußten.

Hatte die Steigerung der Mietpreise die Kreise der festbesoldeten Beamten besonders hart betroffen, so kann es nicht wundernehmen, daß auch diese sich zur Abhilfe organisierten.

Der 1898 begründete Beamten-Wohnungsverein hatte bis 1902 9 Häuser mit 39 Wohnungen, darunter 35 mit mehr als 3 Wohnräumen errichtet.

Er zählte Mitglieder: Anfang 1901: 491 mit 491 Anteilen

„	1902:	495	„	495 „
„	1903:	439	„	442 „

und einer Haftsumme von 132 900 Mark. Auch dieser Verein hat die Unterstützung der Stadt gefunden, indem sie ihm Baustellen aus dem Gelände der alten Gasanstalt in einer Größe von rd. 45 a zu dem niedrigen Preise von 700 bezw. 750 Mark für die Quadratrute verkaufte. Die Verpflichtung, die der Verein übernehmen mußte, bei einem etwaigen Wiederverkauf der Stadt 100 Mark für die Rute nachzuzahlen, ist in jüngster Zeit praktisch geworden, da der Verein einen Teil der Grundstücke weiter verkauft hat. Die Notwendigkeit einer solchen Klausel ist damit auch für die Zukunft bewiesen. Auch hier übernahm die Stadt Bürgschaft für den zwischen 60 und 85 % des Gebäudewerts liegenden Betrag eines von der Landesversicherungsanstalt gewährten Baugelddarlehns.

Sodann wurde im Jahre 1900 auf Anregung der Eisenbahndirektion in Elberfeld ein „Staatseisenbahner-Bauverein für Düsseldorf und Umgegend" als Gesellschaft mit beschränkter Haftung begründet. Derselbe hat bisher 2 Häuser mit 5 Wohnungen in der Nachbar-

Digitized by Google

gemeinde Unterrath und 5 Häuser mit 30 Wohnungen in Düsseldorf errichtet, und 3 Häuser mit 21 Wohnungen (darunter 16 für mittlere Beamte) käuflich erworben. Die erforderlichen Hypotheken sind ihm von der Staatsbahnverwaltung bezw. der Pensionskasse derselben gewährt worden. Die Zahl der Mitglieder betrug

Anfang 1901: 187 mit 200 Anteilen
„ 1902: 287
„ 1903: 294

Auch diesem Verein hat die Stadt Anfang 1903 ein kleines Grundstück unter dem Werte verkauft. Alle 3 erwähnten Genossenschaften huldigen dem Grundsatze, ihre Häuser nur zu *vermieten*, nicht zu verkaufen.

Endlich sind auch in den Düsseldorf benachbarten und wirtschaftlich verbundenen Gemeinden einige gemeinnützige Bauvereine entstanden[1], so in Heerdt (Akt.-Ges. 1902: 8 Häuser mit 21 Wohnungen), in Rath (1902: 13 Häuser mit 32 Wohnungen), Eller und in der etwas weiteren Umgebung: Neuß und Benrath.

Von privaten *Arbeitgebern* sind, wie das angesichts der industriellen Konjunktur leicht verständlich, in den letzten Jahren, soweit bekannt, keine Arbeiterwohnungen errichtet worden. Aus früherer Zeit stammen 328 solche Wohnungen (einschl. 1 Ledigenhaus). Von behördlichen Arbeitgebern hat außer der Stadt, die die von ihr erbauten Wohnhäuser ja teilweise ihren eigenen Angestellten zur Verfügung gestellt hat, auch die Eisenbahnverwaltung neuerdings 3 Häuser für Unterbeamte und Arbeiter erbaut.

Schluß.

Fassen wir am Schlusse zusammen, welche Wirkungen die jüngste Wirtschaftskrise auf die Verhältnisse des Grund und Bodens der Stadt Düsseldorf gehabt hat, so läßt sich etwa folgendes sagen: den durch den industriellen Aufschwung in Verbindung mit dem Bevölkerungszufluß verursachten Gleichgewichtsverschiebungen ist eine wohltätige Ausgleichung gefolgt. Der stark gesteigerte spekulative Grundstücksumsatz hat nachgelassen, ohne daß übrigens die Aufwärtsbewegung der Grundstückspreise zum Stillstand gekommen wäre. Die Bautätigkeit für gewerbliche Zwecke hat einen Stillstand erfahren, um so lebhafter hat

[1] Nach der Festschrift des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens, Düsseldorf 1902.

Digitized by Google

sich, bei reichlicher fließendem Baukredit, die Wohnbautätigkeit entwickelt. Das Baugewerbe hat den Vorteil reichlicher Beschäftigung gehabt, ohne allerdings sich von den ungesunden Erscheinungen des Bauschwindels befreien zu können. Durch die starke Bautätigkeit ist dem vorhandenen Wohnungsmangel abgeholfen worden. Die Mietpreise sind zwar nicht zurückgegangen, aber auch nicht weiter gestiegen. Einrichtungen teils der Selbsthilfe, teils der kommunalen und staatlichen Verwaltung sind entstanden, die ein rechtzeitiges Eingreifen in künftigen Perioden des Aufschwungs zur Milderung von deren ungünstigen Nebenwirkungen zu gewährleisten bestimmt sind. So groß die Schäden waren, die die Krisis auf anderen Gebieten angerichtet hat — vom Standpunkte der Boden- und Wohnungspolitik muß sie in mancher Hinsicht als wohltuende Unterbrechung einer nicht unbedenklichen Entwicklung betrachtet werden!

Digitized by Google

Anhang.

Tabelle I.

Die wichtigsten Einnahmen vom Grund und Boden in Düsseldorf.

Rechnungsjahr	Isteinnahme durch		
	Gemeindegrund- und Gebäudesteuer [1])	Gemeinde-Immobilienumsatzsteuer	Ortsstatutarische Beiträge
	Mk.	Mk.	Mk.
1882	232 873	—	35 074
1883	235 482	—	41 328
1884	240 758	—	82 195
1885	248 232	—	85 945
1886	254 702	—	130 662
1887	263 980	—	130 217
1888	278 054	—	190 634
1889	290 845	—	130 602
1890	302 185	—	143 665
1891	314 729	—	240 238
1892	331 183	—	308 760
1893	349 639	—	309 877
1894	402 692 [1])	8 734	329 791
1895	1 061 660	269 813	329 682
1896	1 117 733	392 438	216 499
1897	1 179 411	428 889	261 268
1898	1 225 132	578 133	423 737
1899	1 251 202	602 286	392 920
1900	1 418 141	617 984	562 955
1901	1 458 755	466 215	731 886

[1]) Bis 1894 wurde außerdem die staatliche Grund- und Gebäudesteuer erhoben.

Digitized by Google

Tabelle II.

Bauerlaubnisse in Düsseldorf.

Im Jahre	Öffentliche Gebäude	Privatwohnhäuser	Fabriken, Mühlen, Magazine, Werkstätten	Ställe, Scheunen, Schuppen, Hintergebäude	Sonstige kleine Bauten und Bauveränderungen
1881	3	192	63	155	320
1882	—	140	46	141	346
1883	—	199	41	134	410
1884	1	269	71	154	319
1885	1	272	41	156	521
1886	—	243	73	165	403
1887	—	298	75	162	500
1888	3	311	36	90	448
1889	2	324	59	134	607
1890	2	263	48	143	562
1891	1	236	71	109	616
1892	1	303	64	147	608
1893	4	342	63	113	580
1894	32	301	68	119	661
1895	7	378	113	106	741
1896	7	258	87	160	934
1897	9	210	72	163	868
1898	10	323	86	79	862
1899	8	289	65	92	1023
1900	8	331	46	100	840
1901	14	399	42	89	934
1902	12	494	46	105	975

Digitized by Google

Tabelle III. **Grundbesitzwechsel in Düsseldorf 1898—1902.**

	Kauf und Tausch			Zwangsversteigerung			Zusammen		
	Zahl	Fläche in qm	Wert in Mk.	Zahl	Fläche in qm	Wert in Mk.	Zahl	Fläche in qm	Wert in Mk.
				a) Bebaute Grundstücke:					
1898	651	524 801	41 182 710	67	35 824	2 989 180	718	560 625	44 171 890
1899	833	404 253	50 484 659	46	19 931	2 570 339	879	424 184	53 054 998
1900	807	896 614	44 597 378	46	18 181	2 388 805	853	914 795	46 986 183
1901	472	284 774	30 620 398	52	25 513	3 679 416	524	310 287	34 299 814
1902	507	332 757	34 045 985	43	48 488	3 037 452	550	361 245	37 083 437
				b) Unbebaute Grundstücke:					
1898	472	860 819	15 712 079	8	4 133	173 700	480	864 952	15 885 779
1899	568	920 196	14 484 218	15	7 205	814 350	583	927 401	15 298 568
1900	707	951 966	16 566 392	2	2 023	146 830	709	953 989	16 713 222
1901	694	835 777	18 066 597	5	18 127	129 800	699	853 904	18 196 397
1902	578	798 811	14 272 437	14	43 462	338 370	592	813 794	14 368 913
				c) Grundstücke überhaupt:					
1898	1123	1 385 620	56 894 789	75	39 957	3 162 880	1198	1 425 577	60 057 669
1899	1401	1 324 449	64 968 877	61	27 136	3 384 689	1462	1 351 585	68 353 566
1900	1514	1 848 580	61 163 770	48	20 204	2 535 635	1562	1 868 784	63 699 405
1901	1166	1 120 551	48 686 995	57	43 640	3 809 216	1223	1 164 191	52 496 211
1902	1085	1 131 568	48 318 422	57	71 950	3 375 822	1142	1 203 518	51 694 244

Digitized by Google

Digitized by Google

Zur Bodenentwicklung Magdeburgs[1].

Von

Dr. **Heinrich Silbergleit,**

Direktor des Statistischen Amts der Stadt Magdeburg.

Inhalt: I. Geschichtliches S. 171. — II. Die Bevölkerungsentwicklung. Berufliche und gewerbliche Gliederung S. 173. — III. Das Stadtgebiet S. 182. — IV. Die Bauordnung vom 20. Januar 1896/1. April 1898 S. 184. — V. Die Lasten des Grundbesitzes: a) Grund- und Gebäudesteuer S. 187. b) Umsatzsteuer S. 191. c) Kanalsteuer S. 193. d) Straßenreinigung S. 194. e) Straßenherstellung S. 194. — VI. Die Verkehrsanlagen S. 195. — VII. Die Stadterweiterungen: a) Die südwestliche Stadterweiterung S. 197. b) Die nördliche Stadterweiterung S. 199. — VIII. Die Entwicklung der Grundstückswerte S. 199. — IX. Die Wirkung der letzten Krisis auf Grundbesitz und Baugewerbe S. 204.

I. Geschichtliches.

Magdeburg ist eine sehr alte und doch auch sehr junge Stadt. In das früheste Mittelalter reichen ihre ersten Anfänge zurück. In der Pomarius-Chronik wird sie „die elteste Stadt im Land zu Sachsen und der anderen Stedte Haupt" genannt. Etwa um die Mitte des 16. Jahrhunderts erreicht sie den Höhepunkt ihrer ersten Entwicklung. Die großen geographischen Entdeckungen, die dem Welthandel andere Wege zuweisen, üben ihren Einfluß auch auf diesen Mittelpunkt des niederdeutschen Binnenhandels aus. Die schon seit langem bestehende Hamburgische Konkurrenz erstarkt mehr und mehr, zumal die aus der ausgesetzten politischen Stellung Magdeburgs gegenüber Kaiser und Erzbischof entspringenden kriegerischen Verwicklungen die freie wirtschaftliche Entfaltung hindern. Durch ihr unerschütterliches Festhalten an der Sache der Reformation verfällt die Stadt der Reichsacht. Kühner Widerstand — sie allein gegen den so viel mächtigeren Voll-

[1] S. auch Hecht, Die Magdeburger Bau- und Kreditbank, unten S. 265.

Digitized by Google

ſtrecker derſelben — erwirbt ihr glänzenden Ruhm und welthiſtoriſche Bedeutung. Freilich nicht ohne ſchwere materielle Einbußen. Zur Deckung der ſtädtiſchen Schulden müſſen neue Steuern erhoben werden. Die Beſteuerung des Bieres und des Moſtes wird 1555, die des Weines 1568 eingeführt. Später, insbeſondere 1597, folgen ſchwere Heimſuchungen durch die Peſt. So war denn die Bevölkerung bereits in abnehmender Entwicklung begriffen, als an jenem 10. Mai 1631 das Unglück über die Stadt hereinbrach, welches die Zeitgenoſſen mit dem Falle Trojas oder Karthagos verglichen haben. Noch bis zu dieſem Tage war ſie eine der volkreichſten und wohlhabendſten Städte der damaligen Zeit, die „weitberühmte, vornehme Stadt und Zierde des ganzen Landes“ mit mehr als 20 000 Einwohnern. Die Zerſtörung aber hatte von all' dieſem Glanz nur einen Trümmerhaufen und ein Leichenfeld zurückgelaſſen. Der an 50 Stellen zu gleicher Zeit ausgebrochenen Feuersbrunſt ſind etwa neun Zehntel aller vorhandenen Gebäude zum Opfer gefallen. Nur langſam kehrt in das „leere Neſt“ wieder Leben ein. Zehn Monate nach der Zerſtörung ergibt die Feſtſtellung der Seelenzahl nur 357 Perſonen. Zahlreicher kehren die Überlebenden ſpäter zurück, ziemlich lebhaft geht die wirtſchaftliche Erholung vor ſich und auch die Bevölkerungsentwicklung ſchreitet fort, wenn auch zeitweiſe durch Peſtepidemien aufgehalten. Im Weſtfäliſchen Frieden wird der Stadt die Reichsfreiheit zugeſprochen. Dieſe zur tatſächlichen Geltung zu bringen, vermag jedoch ſelbſt ein Otto von Guericke, Magdeburgs größter Sohn, nicht durchzuſetzen. Durch den auf dem Kloſter Berge am 26. Mai 1666 geſchloſſenen Vergleich fällt die Stadt dem Adminiſtrator des Erzſtifts zu, um nach deſſen Tode mit dem Erzſtift ſelbſt in brandenburgiſchen Beſitz überzugehen. Damit hört die politiſche Selbſtändigkeit der Stadt auf; ihre Schickſale ſind ſeitdem verknüpft mit dem Hauſe Brandenburg, dem ſie ihre Wiedergeburt und neue Blüte verdankt. Der Große Kurfürſt läßt ſich die materielle Förderung der Stadt fortdauernd angelegen ſein. Er reformiert die ſtädtiſche Verfaſſung und beſchenkt die Stadt mit neuen Privilegien. Er begründet hier die zweitgrößte Niederlaſſung der aus ihrem Vaterlande vertriebenen Hugenotten. Unter ſeinem Nachfolger wird einige Jahre ſpäter die „Pfälzer“-Kolonie von aus Mannheim nach deſſen Einäſcherung geflüchteten Familien errichtet. Beide Kolonien erhalten eigene Gerichtsbarkeit und eigenen Magiſtrat zur Verwaltung ihrer kommunalen Angelegenheiten. Im Jahre 1722 beträgt die Bevölkerung — mit Ausſchluß

Digitized by Google

des früheren erzbischöflichen Gebiets (d. i. des „Neuen Markts", jetzigen Domplatzes), sowie der Pfälzer und Franzosen — 9779 Seelen. Die Zahl steigt bis 1752 auf 15 338 einschließlich der Koloniebürger, aber ausschließlich des Neuen Markts. Im Jahre 1780 beläuft sich die Zivilbevölkerung einschließlich des Neuen Markts und der Turmschanze (jetzigen Friedrichstadt) auf 21 089. Als 1814 die westfälische Herrschaft endlich gebrochen war, ergab die Zählung am Ende dieses Jahres 27 861. Die im Norden angrenzende Neustadt zählte 2820, im Süden Sudenburg 561 Bewohner. Beide Vororte, die unter der Belagerung der Franzosen am meisten zu leiden hatten, wiesen schon Jahrzehnte früher eine bedeutend größere Bevölkerung auf: im Jahre 1780 Neustadt: 3814, Sudenburg 1366.

Ungeachtet einer so langen, an Ehren wie Leiden selten reichen Geschichte zeigt die Stadt in weiten Gebieten doch neue und neueste Bebauung. Drei und ein halbes Jahrhundert hindurch, von 1525 bis 1870, ja im wesentlichen schon seit Ende des 13. Jahrhunderts war das Gebiet der Altstadt unverändert geblieben, während die Bevölkerung in den letzten 50 Jahren dieses Zeitraums fortdauernd zunahm. Die Verhältnisse wurden nachgerade unerträglich. Beständiger Wohnungsmangel, Übervölkerung der Wohnungen, ungünstige Gesundheitsverhältnisse waren die sichtbaren Folgen. So mußte es als eine wahre Erlösung empfunden werden, als der die Stadt umspannende Gürtel der Festungswerke beseitigt werden konnte und ein Gebiet von nicht weniger als etwa dem halben Umfange der bisherigen Altstadt für die langersehnte bauliche Ausdehnung der Stadt freigegeben war. Damit beginnt mit einem Schlage die neue Zeit Magdeburgs.

II. Die Bevölkerungsentwicklung. Berufliche und gewerbliche Gliederung.

Durch Einverleibung kam im Jahre 1867 der Vorort Sudenburg mit einer Bevölkerung von damals rot. 6300 zur Altstadt Magdeburg hinzu, am 1. April 1886 Neustadt mit rot. 30 000 Bewohnern, am 1. April 1887 Buckau mit rot. 18 000 Bewohnern. Bei der auf die letztgenannte Eingemeindung folgenden Volkszählung vom 1. Dezember 1890 wies die Gesamtstadt auf einem Gebiet von 550 100 a eine ortsanwesende Bevölkerung von 202 234 Bewohnern auf. Die seitdem eingetretene Entwicklung ist aus den nachstehend für den Anfang eines jeden der anschließenden Jahre angegebenen Zahlen zu entnehmen.

Digitized by Google

Tabelle A.

Jahr	Bevölkerung am 1. Januar des links bezeichneten Jahres	Lebendgeborene		Sterbefälle ohne Totgeburten		Geburtenüberschuß	
		im links bezeichneten Jahr					
		absolut	in ‰ der mittl. Bevölkerung	absolut	in ‰ der mittl. Bevölkerung	absolut	in ‰ der mittl. Bevölkerung
1891	202 292	8244	40,42	4894	23,99	3350	16,43
1892	205 646	8031	39,04	5064	24,62	2967	14,42
1893	205 770	7902	38,10	5168	24,92	2734	13,18
1894	209 047	7704	36,70	5084	24,22	2620	12,48
1895	210 773	7437	34,97	4786	22,50	2651	12,47
1896	214 571	7627	35,37	4575	21,22	3052	14,15
1897	216 719	7490	34,16	4426	20,19	3064	13,97
1898	221 750	7792	34,90	4796	21,48	2996	13,42
1899	224 793	7282	32,12	4776	21,06	2506	11,06
1900	228 724	7227	31,53	4758	20,76	2469	10,77
1901	229 666	6989	30,54	4349	19,00	2640	11,54
1902	228 064	6666	29,19	3996	17,50	2670	11,69
1903	228 632	.	.	.	.	.	.

Die Bevölkerungsentwicklung war hiernach, so lebhaft sie sich vor 1890 gestaltet, in dem ganzen folgenden Jahrzehnt und bis zur Gegenwart (April 1903) eine überaus langsame; sie betrug in den einzelnen Volkszählungsperioden seit 1871 im gegenwärtigen Gebietsumfange der Stadt

von	1871—1875	durchschnittlich	jährlich	1,81 %
„	1875—1880	„	„	2,34 %
„	1880—1885	„	„	3,26 %
„	1885—1890	„	„	**5,36 %**
„	1890—1895	„	„	1,21 %
„	1895—1900	„	„	1,42 %

Während die Bevölkerungszunahme zwischen 1885 und 1890 mit durchschnittlich 5,36 % für das Jahr einen Verhältnissatz aufweist, der von keiner anderen deutschen Stadt mit damals mehr als 100 000 Einwohnern erreicht worden ist, schlägt die Entwicklung im folgenden Jahrfünft geradezu in das Gegenteil um und verbleibt in der letzten Volkszählungsperiode fast in dem gleichen langsamen Tempo. Für die Zeit seit der letzten Volkszählung — d. i. vom 1. Dezember 1900 ab — lassen die in Tabelle A für Anfang 1902 und 1903 mitgeteilten Zahlen sogar einen Rückschritt der Bevölkerungszahl erkennen. Sind die beiden Zahlen vielleicht auch nicht als völlig gesicherte anzusehen, da sie nicht wie diejenigen der vorhergehenden

Digitized by Google

Jahre auf Grund der bei der späteren Volkszählung gewonnenen Erfahrung berichtigte Fortschreibungsergebnisse darstellen, so ist doch soviel gewiß, daß seit Ende 1900 mindestens Stillstand der Bevölkerungsentwicklung eingetreten ist. Dies aber ist um so bemerkenswerter, als die Reproduktionskraft selbst der doch nicht gerade normal zusammengesetzten städtischen Bevölkerungen, sofern nicht besondere Hemmnisse, wie Kriege, Epidemien, Heimsuchungen durch elementare Ereignisse usw. auftreten, schon ohne jeden Zuwanderungsgewinn eine Zunahme der Bevölkerungszahl herbeiführen muß. In den beiden Jahren 1901 und 1902 waren geboren 13655, gestorben aber nur 8345; somit ergibt sich ein Geburtenüberschuß von 5310. Um diesen Betrag hätte die Bevölkerung zunehmen müssen, auch wenn durch Zu- und Abwanderungen kein Gewinn entstanden wäre. Wenn sie aber jetzt etwa den gleichen Stand, wie schon zwei Jahre vorher aufweist, so bedeutet das nichts anderes, als daß sie in diesem Zeitraum durch Wanderungen 5000 und mehr Personen nach außen mehr abgegeben, als von da erhalten hat. Was die Ursachen dieses Wanderungsverlustes anlangt, so sind sie zunächst in der Störung des Arbeitsmarkts, in der Erschütterung weiter Gebiete der gewerblichen Produktion zu suchen, deren Folgen in typischen Bildern darzustellen eben die Aufgabe dieser Sammlung bildet. Da Anzeichen für eine Besserung des Beschäftigungsgrades häufiger werden, so dürfte, soweit diese Ursache in Frage kommt, auf einen Wandel der Verhältnisse wohl bald zu rechnen sein. Indessen ist zum Verständnis der ungünstigeren Bevölkerungsentwicklung noch auf einen anderen Bestimmungsgrund hinzuweisen: den Mangel eines genügenden Angebots an kleinen preiswerten Wohnungen, der zahlreiche Familien, auch derjenigen, die unter der Krisis wenig oder überhaupt nicht zu leiden haben, in die nähere Umgebung treibt, wo billigeres Bauland, geringe Kosten für Straßenherstellung usw. die Errichtung kleiner Wohnungen zu mäßigem Mietspreise soviel eher ermöglicht, während gut ausgebildete Verkehrsbeziehungen, vor allem die Arbeiterzüge der Eisenbahn und der Straßenbahn, ferner auch und nicht zuletzt die Benutzung des Zweirads dem städtischen Arbeiter den auswärtigen Wohnsitz leichter gestatten. Der aus der ländlichen Umgebung seiner Arbeitsstätte auf dem Rade zueilende Bauarbeiter, Maurer, Zimmerer usw. ist eine in Magdeburg nichts weniger als seltene Erscheinung. Daß nun die private Bautätigkeit für ein größeres Angebot derartiger Wohnungen sehr viel mehr als bisher Sorge tragen wird, ist kaum

Digitized by Google

anzunehmen, da die städtischen Bodenpreise und Anliegerbeiträge pp., des ferneren aber auch die gesetzlichen Beschränkungen der Möglichkeit, säumige Mietezahler zur Erfüllung ihrer Pflichten anzuhalten, eine tiefgehende Abneigung gegen die Produktion kleiner Wohnungen sehr erklärlicherweise zur Folge haben. Die städtische Verwaltung aber, die diesen Verhältnissen ihre volle Aufmerksamkeit zuwendet, vermag für vollen Ersatz unmittelbar nicht einzutreten, befördert ihn aber mittelbar durch Gewährung von Darlehen zu liberalen Bedingungen an baulustige Unternehmer, sowie durch sonstige Erleichterungen. Auch von genossenschaftlicher Seite wird die Herstellung derartiger Wohnungen fortgesetzt und mit Erfolg betrieben. Freilich ist die Gesamtwirkung nicht eine derartige, daß sie einem stetigen Bedarfzuwachs voll zu entsprechen vermöchte. Eine sehr schnelle Bevölkerungsentwicklung nach Art früherer Jahre dürfte bei der starken Vertretung gerade der Konsumenten dieser kleineren Wohnungen mit einem heizbaren Zimmer (abgesehen von Küche und nicht heizbaren Zimmern) — diese Wohnungen bilden 54,3 % aller nur zu Wohnzwecken benutzten — hiernach kaum zu erwarten sein.

Auf einen Punkt in den Erscheinungen der Bevölkerungsbewegung sei als besonders bemerkenswert noch hingewiesen: das ist der seit Anfang der neunziger Jahre zu beobachtende sehr erhebliche Geburtenrückgang. Die Zahl der Lebendgeborenen, die nach Ausweis von Tabelle A im Jahre 1891 noch 8244 betragen hatte, stellt sich im letzten Jahre (1902) nur mehr auf 6666, d. i. um 1578 oder 19,14 %, demnach fast um ein Fünftel niedriger. Noch nachhaltiger ist die entsprechende Veränderung der Geburtenziffer, d. i. der auf das Jahr und Tausend der mittleren Bevölkerung berechneten Geburtenzahl. Diese ist von 40,42 Promille in 1891 auf 29,19 Promille in 1902 herabgegangen, sonach um über ein Viertel (27,78 %). Die aus den Sterbefällen entsprechend abgeleitete Sterblichkeitsziffer zeigt nun zwar gleichfalls Abnahme: von 23,99 Promille in 1891 auf 17,50 Promille in 1902, d. i. um 27,05 %, also in fast ebensolchem Umfange wie die Geburtenziffer, doch ist diese Abnahme noch nicht groß genug, um den gleichen Geburtenüberschuß, wie früher, zu ergeben. Dieser betrug im letzten Jahr nur 11,69 gegen 16,43 Promille im Jahre 1891. Die drei Ziffernreihen — für die Geburten, Sterbefälle und für den Geburtenüberschuß — zeigen die bezeichnete Abnahmetendenz übrigens ohne nennenswerte Schwankungen den ganzen zwölfjährigen Zeitraum hindurch.

Digitized by Google

Tabelle B.

Berufsgruppen	Erwerbstätige im Hauptberuf am 14. Juni 1895						Prozentverteilung für die Erwerbstätigen der Gruppen I bis XXII	
	männlich		weiblich		überhaupt			
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	männlich	weiblich
I. Landwirtsch., Gärtnerei u. Tierzucht	1 114	1,58	542	2,15	1 656	1,73	2,08	4,68
II. Forstwirtschaft, Fischerei	37	0,05	1	0,00	38	0,04	0,07	0,01
III. Bergbau, Hütten, Salinen usw. .	177	0,25	—	—	177	0,19	0,33	—
IV. Industrie der Steine und Erden .	732	1,04	81	0,32	813	0,85	1,37	0,70
V. Metallverarbeitung	6 993	9,94	31	0,12	7 024	7,35	13,05	0,27
VI. Maschinen, Werkzeuge usw. . . .	4 988	7,09	51	0,20	5 039	5,27	9,31	0,44
VII. Chemische Industrie	534	0,76	148	0,59	682	0,71	1,00	1,28
VIII. Forstwirtschaftl. Nebenprodukte usw.	571	0,81	36	0,14	607	0,63	1,06	0,31
IX. Textilindustrie	285	0,41	458	1,81	743	0,78	0,53	3,96
X. Papierindustrie	375	0,53	113	0,45	488	0,51	0,70	0,97
XI. Lederindustrie	1 063	1,51	18	0,07	1 081	1,13	1,98	0,15
XII. Industrie der Holz- u. Schnitzstoffe	3 015	4,29	69	0,27	3 084	3,23	5,63	0,60
XIII. Ind. d. Nahrungs- u. Genußmittel	5 164	7,34	1 189	4,71	6 353	6,65	9,64	10,27
XIV. Bekleidung und Reinigung . . .	4 305	6,12	4 821	19,09	9 126	9,55	8,03	41,65
XV. Baugewerbe	5 186	7,37	13	0,05	5 199	5,44	9,68	0,11
XVI. Polygraphische Gewerbe	1 010	1,44	131	0,52	1 141	1,19	1,88	1,13
XVII. Künstler u. künstlerische Betriebe .	182	0,26	15	0,06	197	0,21	0,34	0,13
XVIII. Fabrikanten, Fabrikarbeiter ohne nähere Bezeichnung	12	0,02	1	0,00	13	0,01	0,02	0,01
XIX. Handelsgewerbe	9 536	13,56	2 235	8,85	11 771	12,31	17,80	19,31
XX. Versicherungsgewerbe	986	1,40	—	—	986	1,03	1,84	—
XXI. Verkehrsgewerbe	5 668	8,06	58	0,23	5 726	5,99	10,58	0,50
XXII. Beherbergung und Erquickung . .	1 652	2 35	1 565	6,20	3 217	3,36	3,08	13,52
I—XXII. Zusammen: Industrie, Handel usw.	53 585	76,18	11 576	45,83	65 161	68,16	100,00	100,00
XXIII. Häusl. Dienste, wechs. Lohnarbeit .	1 927	2,74	1 900	7,52	3 827	4,00		
XXIV. Militär, bürgerlicher, kirchlicher Dienst, freier Beruf	11 283	16,04	928	3,67	12 211	12,77		
XXV. Ohne Beruf u. ohne Berufsangabe	3 494	4,97	4 215	16,69	7 709	8,07		
I—XXV. Zusammen	70 289	99,93	18 619	73,71	88 908	93,00		
XXVI. Dienstboten	49	0,07	6 640	26,29	6 689	7,00		
I—XXVI. Zusammen	70 338	100,00	25 259	100,00	95 597	100,00		

Digitized by Google

Über die Berufsverhältnisse der Magdeburger Bevölkerung gibt vorstehende, auf Grund der Reichsberufszählung von 1895 aufgestellte Übersicht — Tabelle B — Auskunft. In der Tabelle sind die Erwerbstätigen im Hauptberuf jeden Geschlechts in absoluten und Verhältniszahlen nachgewiesen. Die Dienstboten sind den Erwerbstätigen in besonderer Gruppe zugerechnet, da sie bei der in Rede stehenden Kennzeichnung des Arbeitslebens Anspruch auf Berücksichtigung haben, da ferner ihr Anteil nicht ohne Bedeutung für die allgemeine soziale Charakteristik der Bevölkerung ist. Ohne diese Berücksichtigung wäre der auf eigene Arbeit angewiesene Teil der weiblichen Bevölkerung durchaus unvollständig bestimmt. Von der gesamten im Berufsleben stehenden männlichen Bevölkerung entfällt nach Tabelle B der höchste Anteil mit 16 % auf die die freien Berufsarten, Beamte, Lehrer, Militär pp. umfassende Gruppe XXIV. Hierauf folgt mit 13,56 % das Handelsgewerbe, weiter mit 9,94 % Metallverarbeitung, mit 8,06 % das Verkehrsgewerbe, mit 7,37 % das Baugewerbe, mit 7,34 % die Industrie der Nahrungs- und Genußmittel, mit 7,09 % die Maschinenindustrie usw. Rechnet man letztere der Metallverarbeitung hinzu, so erhält man in der Summe im wesentlichen die gesamte Metallindustrie, welche hiernach mit 17,03 % noch den vorhin genannten Höchstanteil der Gruppe XXIV (freie Berufsarten) übertrifft. Beim weiblichen Geschlecht tritt mit 26,29 % am meisten der Anteil der Dienstboten hervor, nächstdem mit 19,09 % Bekleidung und Reinigung. Von dem mit 16,69 % dann folgenden Anteil der Personen ohne Beruf oder ohne Berufsangabe kommen 9,60 % allein den von eigenem Vermögen oder Pensionen lebenden Frauen zu.

Beschränkt man die Betrachtung auf die produktiv tätigen Berufe, d. i. auf die Gruppen I—XXII, so entfällt nach den dafür berechneten Verhältnisziffern der beiden letzten Spalten von Tabelle B der Höchstanteil für das männliche Geschlecht auf das Handelsgewerbe: 17,80 %, ein Betrag, der von der bei Zusammenfassung der Metallverarbeitung (13,05 %) und Maschinenindustrie usw. (9,31 %) sich ergebenden Ziffer von 22,36 % allerdings noch erheblich übertroffen wird; weiter sind hervorzuheben: Verkehrsgewerbe mit 10,58 %, Baugewerbe mit 9,68 %, Industrie der Nahrungs- und Genußmittel mit 9,64 %, Bekleidung und Reinigung mit 8,03 %. Der letzteren Berufsgruppe gehören von den gewerblich tätigen Frauen nicht weniger

Digitized by Google

als 41,65 % an, daneben aber ist der Umfang ihrer Betätigung im Handelsgewerbe mit 19,31 % besonders bemerkenswert.

Beziehen sich die vorstehend behandelten Zahlen auf die subjektive Berufstätigkeit der am Orte gezählten Personen, so wird die objektive Kenntnis der gewerblichen Verhältnisse durch die Betriebsstatistik, der der Betrieb als Zähleinheit zugrunde liegt, vermittelt. Einige Hauptergebnisse werden in Tabelle C auf Grund der besonderen Bearbeitung mitgeteilt, welcher der Unterzeichnete das bei der Reichsgewerbezählung von 1895 gewonnene, in Abschrift zurückbehaltene Material der Stadt Magdeburg unter Einbeziehung gewerbesteuerlicher Merkmale unterworfen hat[1].

Aus der bezeichneten Tabelle seien hier nur einige Feststellungen bezüglich der steuerpflichtigen Betriebe hervorgehoben. Die meisten dieser letzteren stellt das Handelsgewerbe: 44,56 %, es folgen: Industrie der Nahrungs- und Genußmittel 11,41 %, Beherbergungs- und Erquickungsgewerbe 8,62 %, Bekleidungs- und Reinigungsgewerbe 7,79 %, Metallverarbeitung 5 14 %, Industrie der Holz- und Schnitzstoffe 5,02 %, Baugewerbe 4,28 % usw. Entsprechend der nach der Natur des Gewerbes sehr verschiedenen Tendenz zur Konzentration zu Großbetrieben ist die Verteilung der — unabhängig von ihrem Wohnsitz in der Stadt oder auswärts — im hiesigen Gewerbe tätigen Personen eine von der Verteilung der Betriebe selbst sehr abweichende. Den Höchstanteil aller im steuerpflichtigen Gewerbe beschäftigten Personen weist mit 23,55 % die Maschinenindustrie usw. auf; nach dieser folgt mit 22,11 % Beschäftigten das Handelsgewerbe, welches doch selbst an steuerpflichtigen Betrieben über zwölfmal so reich ist; weiter schließt an: die Industrie der Nahrungs- und Genußmittel 13,47 %, das Baugewerbe mit 7,63 %, das Beherbergungs- und Erquickungsgewerbe mit 4,91 % usw. Am Ertrag endlich der gesamten gewerblichen Produktion — soweit für ihn die Gewerbesteuerleistung als maßgebend angesehen werden kann — ist mit 49,51 % am meisten wiederum das Handelsgewerbe beteiligt, dann folgen mit 12,49 % die Maschinenindustrie usw., mit 11,47 % die Industrie der Nahrungs- und Genußmittel, so daß für alle anderen 17 Gewerbegruppen nur mehr der Anteil von 26,53 % verbleibt.

[1] Vgl. Silbergleit: Magdeburgs Industrie, Handwerk und Handel. Mit Anhang: Zur Gewerbesteuerreform. Magdeburg 1901.

Digitized by Google

Tabelle C.

Gewerbegruppen	Zahl der		Insbesondere Zahl der		Veranlagungssoll der Gewerbesteuer (100%) Mk.
	Betriebe	darin beschäftigten Personen	gewerbesteuerpflichtigen Betriebe	darin beschäftigten Personen	
a) Absolute Zahlen.					
I. Gärtnerei und Blumenbinderei	107	274	34	120	680
II. Fischerei, Tierzucht	14	20	—	—	—
III. Bergbau usw.	—	—	—	—	—
IV. Industrie der Steine und Erden	47	950	33	924	2 740
V. Metallverarbeitung	403	2 121	271	1 871	7 568
VI. Industrie der Maschinen, Instrumente, Apparate	299	12 837	189	11 609	45 526
VII. Chemische Industrie	43	411	35	395	5 892
VIII. Industrie der Leuchtstoffe, Seifen, Fette, Öle usw.	36	721	33	718	[1]8 465
IX. Textilindustrie	109	864	29	767	2 932
X. Papierindustrie	72	411	45	366	1 330
XI. Lederindustrie	257	919	80	624	2 396
XII. Industrie der Holz- und Schnitzstoffe	640	2 522	265	1 830	7 132
XIII. Industrie der Nahrungs- und Genußmittel	828	7 061	602	6 637	41 826
XIV. Bekleidungs- und Reinigungsgewerbe	5 252	8 406	411	2 250	9 086
XV. Baugewerbe	518	4 262	226	3 762	10 449
XVI. Polygraphische Gewerbe	75	1 353	60	1 326	5 658
XVII. Künstlerische Gewerbe	33	225	13	194	640
XVIII. Handelsgewerbe	4 467	13 712	2350	10 897	[2]180 531
XIX. Versicherungsgewerbe	114	1 074	46	918	7 970
XX. Verkehrsgewerbe	664	2 866	98	1 662	8 870
XXI. Beherbergungs- und Erquickungsgewerbe	648	2 789	455	2 420	14 911
Stadt Magdeburg überhaupt	14 626	63 798	5275	49 290	364 602

b) In Hundertteilen.

I. Gärtnerei und Blumenbinderei	0,73	0,43	0,64	0,24	0,19
II. Fischerei, Tierzucht	0,10	0,03	—	—	—
III. Bergbau usw.	—	—	—	—	—
IV. Industrie der Steine und Erden	0,32	1,49	0,63	1,88	0,75
V. Metallverarbeitung	2,75	3,32	5,14	3,80	2,08
VI. Industrie der Maschinen, Instrumente, Apparate	2,04	20,12	3,58	23,55	12,49
VII. Chemische Industrie	0,29	0,65	0,66	0,80	1,62
VIII. Industrie der Leuchtstoffe, Seifen, Fette, Öle usw.	0,25	1,13	0,63	1,46	2,32
IX. Textilindustrie	0,75	1,36	0,55	1,56	0,80
X. Papierindustrie	0,49	0,65	0,85	0,74	0,36
XI. Lederindustrie	1,76	1,44	1,52	1,27	0,66
XII. Industrie der Holz- und Schnitzstoffe	4,38	3,95	5,02	3,71	1,96
XIII. Industrie der Nahrungs- und Genußmittel	5,66	11,07	11,41	13,47	11,47
XIV. Bekleidungs- und Reinigungsgewerbe	35,91	13,18	7,79	4,56	2,49
XV. Baugewerbe	3,54	6,68	4,28	7,63	2,87
XVI. Polygraphische Gewerbe	0,51	2,12	1,14	2,69	1,55
XVII. Künstlerische Gewerbe	0,23	0,35	0,25	0,39	0,18
XVIII. Handelsgewerbe	30,54	21,49	44,56	22,11	49,51
XIX. Versicherungsgewerbe	0,78	1,68	0,87	1,86	2,18
XX. Verkehrsgewerbe	4,54	4,49	1,86	3,37	2,43
XXI. Beherbergungs- und Erquickungsgewerbe	4,43	4,37	8,62	4,91	4,09
Stadt Magdeburg überhaupt	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

[1] Mit Einschluß von zwei Betrieben aus Gruppe XVIII.
[2] Mit Ausschluß von zwei Betrieben. Vgl. Anmerkung 1.

Digitized by Google

Der Handel, insbesondere Zuckerhandel, Getreide-, Futter- und Düngemittelhandel und -Kommission, Geldhandel usw., Versicherungsgewerbe, die Maschinenindustrie (Maschinenbau usw.), die Industrie der Nahrungs- und Genußmittel (Chocoladefabrikation, Zuckerraffinerien, Spritfabrikation), Verkehrsgewerbe sind nach allem die hauptsächlichsten Träger und Vertreter der Eigenart des Magdeburger gewerblichen Lebens. Über die nähere Gestaltung dieser Verhältnisse, insbesondere über die Größengliederung der Betriebe, über den Umfang der Steuerpflicht und die Bedeutung derselben in den einzelnen Gewerbearten gibt die bezeichnete Veröffentlichung eingehende Auskunft.

III. Das Stadtgebiet.

	a
Das gesamte Stadtgebiet umfaßte am Ende des Geschäftsjahres 1901	554 893
Davon waren:	
a) bebaut mit Häusern (einschließlich Hofräume und Hausgärten)	82 564
b) Wege, Straßen, öffentliche Park- und Gartenanlagen, Begräbnisplätze	87 889
c) Wasserfläche	29 876
Die noch unbebaute, teilweise land- und forstwirtschaftlich benutzte Fläche umfaßt somit	354 564

Besonders hervorzuheben ist die von öffentlichen Park- und Gartenanlagen in Anspruch genommene Fläche; sie umfaßt 25 564 a, von denen 22 864 im Besitz der Stadt, 2700 a des Staats stehen. An ganz oder teilweise mit Bäumen bepflanzten Straßen weist die Stadt 89 auf. Die Länge der mit Bäumen bepflanzten Straßen und Straßenteile beläuft sich auf 55 390 m.

Von der oben angegebenen Gesamtfläche des Stadtgebiets entfallen:

auf den Stadtteil Buckau (1896) rot. 30 543 a
„ „ „ Neustadt (1896) „ 183 329 „

Die Grenzen des Stadtgebiets sind aus nachstehender Zusammenstellung zu entnehmen:

Digitized by Google

	Gemeinde	Bevölkerung am 1. Dez. 1900
im Osten:	Lostau	568
„ „	Biederitz mit Heyrothsberge	1 905
„ „	Cracau	3 912
„ Süden:	Fermersleben	4 245
„ „	Lemsdorf	811
„ „	Kl.-Ottersleben	1 939
„ Westen:	Diesdorf	2 671
„ „	Olvenstedt	4 182
„ „	Ebendorf	1 033
„ Norden:	Barleben	4 105
„ „	Rothensee	1 241
Zusammen die 11 unmittelbar angrenzenden Gemeinden		26 612

Die bezeichneten Gemeinden treten ohne natürliche Abgrenzung unmittelbar an das Weichbild der Stadt heran. Insgesamt liegen im Umkreis von 10 km vom Verkehrsmittelpunkt der Stadt (Alter Markt) 35 Gemeinden mit einer Gesamtbevölkerung bei der letzten Volkszählung am 1. Dezember 1900 von rot. 54 500 Seelen.

Sind der Bebauung natürliche Grenzen nicht gezogen, so bestehen doch auch noch nach dem Fortfall der Festungsrayons die Rayonbeschränkungen der Forts. Die letzteren sind in der Mehrzahl in den mehr peripherischen westlichen Teilen der Stadt belegen, sie sind somit, abgesehen von gewissen Einwirkungen auf die Feststellung der Baufluchtlinien in diesen Gebieten fürs nächste noch nicht von sehr einschneidender Bedeutung. Anders dagegen die Abschnürung der Altstadt in ihrer überwiegenden Längenausdehnung durch den im Westen vorgelagerten Eisenbahnkörper und die angrenzenden Glacisanlagen; sie bewirken es, daß der westlich dieses Eisenbahngeländes belegene Stadtteil Wilhelmstadt, der nach dem Fortfall der Festungsrayonbeschränkungen im Südwesten in sehr lebhafter Entwicklung begriffen ist, in einer Länge von fast 1,5 km jeder Querverbindung mit der Altstadt entbehrt. Eine solche durch Unter- oder Überführung herzustellen, wird trotz der sehr bedeutenden Kosten schließlich doch Aufgabe einer möglichst nahe herbeizuwünschenden Zukunft sein.

Verdankt die ebengenannte Wilhelmstadt ihre schnell fortschreitende Bebauung den vor mehr als einem Jahrzehnt gefallenen westlichen Rayonbeschränkungen, so war der Altstadt die Möglichkeit der Ausbreitung schon zwei Jahrzehnte früher gegeben: durch die mit den

Digitized by Google

neueren Anschauungen der Kriegswissenschaft endlich zur Reife gelangte Aufgabe der Befestigungswerke, zuerst (1870) im Süden und Südwesten und später (1888) im Norden der Stadt. In die Zwischenzeit fallen die schon erwähnten Einverleibungen der Städte Neustadt im Norden und Buckau im Süden (1. April 1886 bezw. 1887). Die nähere Darstellung der Entwicklung des Stadterweiterungsgebietes bleibt zweckmäßig dem unten folgenden speziellen Teil der Untersuchung vorbehalten.

So ist denn die Stadt wesentlich infolge der der neueren Zeit angehörigen Gebietserweiterungen zu ihrer jetzigen Ausdehnung über eine Fläche von 5549 ha gelangt. Um die innere Stadt — die der Stromelbe folgende Altstadt — gruppieren sich im Süden Buckau und Sudenburg, im Westen Wilhelmstadt, im Norden die Neustadt, sämtlich linkselbisch. Auf dem rechten Ufer zwischen der Stromelbe und dem etwa in der Längenausdehnung der gesamten Stadt sich erstreckenden Arme der „Alten Elbe", demnach als Inselland, folgen in der Richtung von Süd nach Nord das Rote Horn mit dem Stadtpark, der Stadtmarsch mit der Zitadelle, der kleine Werder, die beiden letzteren auf der Halbinsel, die durch die von der Stromelbe nach Süden abzweigende Zollelbe und den an sie anschließenden Zollhafen gebildet wird. Weiter schließt zwischen Zollelbe und Alter Elbe der Große Werder, endlich am anderen Ufer der Alten Elbe die Friedrichstadt an. Das rechtselbische, nach seinem Bevölkerungsanteil übrigens weit zurücktretende Gebiet ist durch die etwa in der Mitte des stadtseitigen Stromlaufs belegene Strombrücke, die im Zuge derselben folgende Zollbrücke (über die Zollelbe) und die Langebrücke (über die Alte Elbe) mit der Altstadt verbunden. Ein neuer monumentaler Übergang über die Stromelbe, die „Königsbrücke", deren feierliche Einweihung in den nächsten Tagen (4. Mai 1903) bevorsteht, ist im Norden der Stadt geschaffen. Eine weitere Monumentalbrücke ist im Süden der Stadt geplant.

IV. Die Bauordnung vom 20. Januar 1896/1. April 1898.

Der ungesunden Bodenspekulation, wie sie sich in früheren Jahren in bedenklichster Weise geltend gemacht, einen Riegel vorzuschieben, zugleich die Förderung wohnungshygieinischer Interessen sicher zu stellen, ohne der gewerblichen Entwicklung Schranken zu setzen, das ist vor allem das Ziel der zur Zeit gültigen Bauordnung vom 20. Januar 1896 und des Nachtrags vom 1. April 1898. Diese Bauordnung unterscheidet:

Digitized by Google

A. Die Altstädtische Bebauung, deren wesentlichste Merkmale die folgenden sind:

a) Gebäude dürfen die Höhe von 20 m nicht überschreiten. An Straßen, welche nicht mehr als 9 m Breite besitzen, ist eine Höhe der Gebäude von $1^1/_4$ der Straßenbreite zulässig.

b) Der Hofraum muß umfassen: mindestens ein Drittel, bei Eckhäusern ein Viertel der Gesamtfläche des ganzen Grundstücks, zu welcher Vorgärten nicht zu rechnen sind. Außerdem muß der Hof eine Mindestbreite, sowie eine Mindestlänge von 9 m besitzen, sofern keins der den Hof begrenzenden Gebäude über dem Erdgeschoß mehr als zwei Stockwerke hat; besteht aber eins der den Hof begrenzenden Gebäude aus Erdgeschoß und drei Stockwerken, so muß der Hof eine Breite und Länge von mindestens 11 m haben. Mit einer Überdachung, insbesondere einem Glasdache, dürfen die in Gemäßheit dieses Paragraphen anzulegenden Höfräume nicht versehen werden.

In einem Gebäude dürfen einschließlich der Keller, Erd- und Dachgeschosse nicht mehr als drei zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Vollgeschosse angelegt werden.

Die Altstädtische Bebauung, d. i. diejenige, die durch die frühere Verordnung vom 24. November 1893 für den gesamten Gemeindebezirk eingeführt wurde, gilt nunmehr nur für die Altstadt, sowie für von der Baufluchtlinie zu berechnende 40 m tiefe Streifen an einigen Straßen der Außenstadtteile.

B. Äußere Bebauung mit Altstädter Hofgrößen, zulässig im überwiegenden Gebiete von Buckau, Sudenburg, Neustadt, der Nordfront, des Werders und der Friedrichstadt:

Die Gebäudehöhe darf 16 m nicht übersteigen.

C. Äußere Bebauung mit erweiterten Hofgrößen in meist noch unbebauten Gebieten der Außenstadtteile:

Der Hofraum muß umfassen: mindestens $^6/_{12}$, bei Eckhäusern $^5/_{12}$ der Gesamtfläche des Grundstücks. Bei Eckgrundstücken, welche keine zu Wohnzwecken bestimmte Hinter- oder Seitengebäude haben, ist ein Hofraum von $^4/_{12}$ der Gesamtfläche zulässig. Vorgärten, welche in einem Bebauungsplan vorgesehen sind, werden bei Berechnung der Hofflächen nur insoweit mitgerechnet, als ihre Tiefe das Maß von 3 m überschreitet. Außerdem muß der Hof eine Mindestbreite sowie eine Mindestlänge von 9 m besitzen.

D. Äußere Bebauung mit Bauwich, gleichfalls für vornehmlich noch unbebaute Gebiete von Wilhelmstadt, sodann des Geländes zwischen Sudenburg und Buckau.

Es dürfen nur Gebäude errichtet werden, welche ausschließlich oder zum überwiegenden Teile Wohnzwecken dienen. Die Einrichtung von Geschäftsläden und Schankräumen an den Straßenfronten und von Werkstätten kleineren Umfangs an den Seiten- und Hinterfronten ist gestattet.

Digitized by Google

Geschlossene Fronten dürfen die Länge von 40 m nicht übersteigen.

Abgesehen von den Nebenanlagen (Nebengebäude für Wirtschaftszwecke, Kutscher, Dienstpersonal u. dergl.) muß jedes Gebäude von der Nachbargrenze mindestens 5 m entfernt bleiben und mindestens 10 m Abstand von dem nächsten Gebäude (Bauwich) haben.

Sämtliche an diesem Bauwich gelegene Räume dürfen als Wohnräume benutzt werden, sofern sie im übrigen den an solche zu stellenden Anforderungen entsprechen.

E. Fabrikbebauung in um vorhandene Gleisanlagen gruppierten Gebieten von Neustadt, Wilhelmstadt, Sudenburg, Buckau und dem Gelände zwischen den beiden letzteren Stadtteilen:

Fabrikgebäude und Lagerhäuser dürfen bis zu einer Höhe von 22 m aufgeführt werden und unterliegen der für Wohngebäude hinsichtlich der Anzahl der übereinanderliegenden Geschosse vorgeschriebenen Einschränkung nicht.

Sollten für einzelne Teile der Fabrikanlage größere Höhen erforderlich werden, so unterliegt deren Genehmigung dem Ermessen der Polizeiverwaltung.

Die Länge und Breite von Höfen, an welchen nur Fabrik- oder Geschäftsräume liegen, muß mindestens 7 m, und falls das Gebäude mehr als 15 m Höhe hat, mindestens 9 m betragen.

Die Außenwände können in Holz- oder Eisenkonstruktion bezw. Wellblech u. dergl. auch ohne Ausmauerung errichtet werden, sobald die Gebäude von der Nachbargrenze und anderen Gebäuden mindestens 5 m entfernt oder durch eine Brandmauer getrennt sind. Die Höhe von Gebäuden in Holzkonstruktion ohne Ausmauerung darf das Maß von 6 m nicht übersteigen.

Daß die Wirkungen dieser Bestimmungen den an sie geknüpften Erwartungen je länger um so mehr entsprechen werden, ist anzunehmen. Bei der verhältnismäßig kurzen Zeit ihres Bestandes läßt sich ziffernmäßiger Nachweis dafür freilich noch nicht erbringen, zumal nach den gleichen Richtungen noch andere Umstände wirksam geworden sind, so in Ansehung der Sterblichkeitsminderung: die oben behandelte Abnahme der Geburtenziffer, hinsichtlich der Rückkehr zu angemesseneren Bodenpreisen: die durch die Erschließung weiterer Bebauungsgebiete geschaffenen, in einem späteren Abschnitt noch zu besprechenden Verhältnisse.

Nur eines sei noch hervorgehoben: man ist leicht versucht, für die gegenwärtige Knappheit der kleinen Wohnungen die die Ausnutzung des Bodens beschränkenden Bestimmungen der Bauordnung verantwortlich zu machen. Indessen vermag die städtische Verwaltung dieser immerhin möglichen besonderen Wirkung durch Gewährung von billigen Baugeldern, Ermäßigung der Anliegerbeiträge usw. doch wiederum zu begegnen, ohne von den eigentlich erstrebten Zielen etwas preiszugeben.

Digitized by Google

V. Die Lasten des Grundbesitzes.

a) Grund- und Gebäudesteuer.

Für die Besteuerung maßgebend ist z. Zt. noch die staatlich veranlagte Grund- und Gebäudesteuer, von welcher seit Inkrafttreten des Kommunalabgabengesetzes die in den nachstehenden Übersichten — Tabelle D und E — enthaltenen Zuschläge (Sp. 6 bezw. 10) erhoben wurden.

Die Zuschläge zur Grund- wie zur Gebäudesteuer haben demnach in den letzten Jahren fortdauernd erhöht werden müssen. War man 1895—1897 noch mit 133 1/3 % des staatlichen Veranlagungssolls ausgekommen, so sah man sich 1898 schon zu einer Erhöhung auf 139 % veranlaßt. Die Ziffer stieg weiter für 1901 auf 150, im folgenden Rechnungsjahre auf 169 3/4 und für das laufende — vom 1. April 1903 bis 31. März 1904 — auf 180 %. Der für die Besteuerung des unbebauten Grund und Bodens maßgebende Reinertrag beruht bekanntlich auf um mehr als 40 Jahre (1861) zurückliegenden Festsetzungen. Seit 1895 weist das Veranlagungssoll der Grundsteuer (100 %) entsprechend der fortschreitenden Bebauung naturgemäß einen Rückgang auf. Setzt man den Betrag dieses für 1895 maßgebenden Veranlagungssolls (26 977 Mark) gleich 100, so stellt sich die entsprechende Zahl für 1902 auf 95,67. Indessen ist durch die Erhöhung der Zuschläge eine Steigerung des Gesamtaufkommens an Gemeindegrundsteuer von 35 831 Mark im Jahre 1895 auf 43 752 Mark im Jahre 1902, demnach um rund 8000 Mark herbeigeführt.

Das staatliche Veranlagungssoll der Gebäudesteuer, welches gebildet wird aus 4 % des Nutzungswerts der Wohnräume und 2 % desjenigen der gewerblichen Räume — wobei der Bestimmung des Nutzungswerts die zuletzt (1892—1894) ausgeführten Ermittelungen zugrunde liegen —, weist von 1895 bis 1902 eine Zunahme um 11,87 % auf. Die Steigerung des der Gemeindebesteuerung zugrunde liegenden Veranlagungssolls ist unter dem Einfluß der höheren Zuschläge eine wesentlich größere. Setzt man dieses Veranlagungssoll (Sp. 11 in Tab. E.) für 1895 gleich 100, so stellt es sich in den folgenden Jahren auf 100,86, 101,76, 107,89, 109,79, 112,59, 123,61 und 142,42. Von 1895 bis 1902 betrug die Zunahme demnach nicht weniger als 42,42 %. Da an dieser Steigerung auch die Neubauten beteiligt sind, so kann die Ziffer für die individuelle Zunahme

Digitized by Google

Tabelle D.

Die Grundsteuer 1895—1902.

Rechnungsjahr	Steuerpflichtige Liegenschaften		Reinertrag	Jahresbetrag der Grundsteuer	Als Gemeindesteuer wurden erhoben ...% des staatlichen Veranlagungssolls		Isteinnahme	Setzt man den Jahresbetrag der Grundsteuer (Sp. 5) im Jahre 1895 = 100,00, so ergeben sich für die folgenden Jahre nachstehende Ziffern
	Anzahl der Parzellen	Flächeninhalt a	Mk.	Mk.	%	Betrag Mk.	Mk.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1895	4609	368 363,68	281 766	26 977	133⅓	35 970	35 831	100,00
1896	4606	365 873,77	279 782	26 788	133⅓	35 717	35 618	99,30
1897	4730	363 777,17	277 483	26 567	143⅓	35 423	35 324	98,48
1898	4656	361 464,27	276 902	26 394	139	36 688	36 511	97,84
1899	4641	357 553,00	273 244	26 161	139	36 364	36 320	96,98
1900	4662	356 119,89	272 054	26 047	139	36 206	36 140	96,55
1901	4764	354 989,58	271 283	25 974	150	38 960	38 802	96,28
1902	4730	352 883,93	269 568	25 809	169¾	43 812	43 752	95,67

Tabelle E.

Die Gebäudesteuer 1895—1902.

Rechnungsjahr	Anzahl der steuerpflichtigen		Jährlicher Nutzungswert der			Jahresbetrag der Gebäudesteuer der			Als Gemeindegebäudesteuer wurden erhoben		Isteinnahme	Setzt man den Jahresbetrag der Gebäudesteuer (Sp. 9) im Jahre 1895 = 100,00, so erhält man für die folgenden Jahre nachstehende Ziffern
	Grundstücke	Gebäude	Wohnräume Mk.	gewerblichen Räume Mk.	zusammen Mk.	Wohnräume (zu 4 %) Mk.	gewerblichen Räume (zu 2 %) Mk.	zusammen Mk.	%	Betrag Mk.	Mk.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1895	6086	16 051	19 647 599	3 565 435	23 213 034	775 511	65 833	841 344	133⅓	1 121 790	1 118 078	100,00
1896	6149	16 174	19 801 022	3 618 734	23 419 756	782 450	66 098	848 548	133⅓	1 131 398	1 134 305	100,86
1897	6208	16 386	19 854 752	3 703 573	23 558 325	790 087	66 033	856 120	133⅓	1 141 493	1 148 822	101,76
1898	6311	16 583	20 494 960	3 763 220	24 258 180	803 673	67 074	870 747	139	1 210 339	1 219 456	103,49
1899	6393	16 763	20 865 883	3 799 918	24 665 801	818 322	67 760	886 082	139	1 231 653	1 243 470	105,32
1900	6514	17 008	21 396 517	3 883 320	25 279 837	839 538	69 122	908 660	139	1 263 037	1 269 774	108,00
1901	6597	17 261	21 759 861	3 961 967	25 721 828	854 111	70 288	924 399	150	1 386 598	1 397 643	109,87
1902	6697	17 500	22 146 793	4 043 578	26 190 371	869 388	71 785	941 173	169¾	1 597 642	1 612 656	111,87

Digitized by Google

der Steuerlast nicht maßgebend sein. Für diesen Zweck ist lediglich die Zunahme des Gemeindezuschlags in Betracht zu ziehen. Geschieht dies, so erhält man für jene Steigerung die Ziffer 27,31 %; um diesen Betrag hat demnach die Steuerlast des bebauten Grund und Bodens im einzelnen zugenommen.

Die kommunale Inanspruchnahme der übrigen direkten Steuern ergibt sich für die Zeit seit Inkrafttreten des Kommunalabgabengesetzes aus nachstehender, schon 1903 berücksichtigenden Zusammenstellung.

Rechnungsjahr	Als Gemeindesteuer wurden erhoben vom staatlichen Veranlagungssoll der			
	Einkommensteuer	Grund- und Gebäudesteuer	Gewerbesteuer	Betriebssteuer
1895	112½	133⅓	133⅓	133⅓
1896	112½	133⅓	133⅓	133⅓
1897	112½	133⅓	133⅓	133⅓
1898	117	139	139	139
1899	117	139	139	139
1900	117	139	139	139
1901	125	150	150	150
1902	134⅓	169¾	169¾	169¾
1903	140	180	180	180

Bezogen auf die Ziffern von 1895 gestalten sich die der folgenden Jahre demnach wie folgt:

Rechnungsjahr	Als Gemeindesteuer wurden erhoben vom staatlichen Veranlagungssoll der			
	Einkommensteuer	Grund- und Gebäudesteuer	Gewerbesteuer	Betriebssteuer
1895	100,00	100,00	100,00	100,00
1896	100,00	100,00	100,00	100,00
1897	100,00	100,00	100,00	100,00
1898	104,00	104,25	104,25	104,25
1899	104,00	104,25	104,25	104,25
1900	104,00	104,25	104,25	104,25
1901	111,11	112,50	112,50	112,50
1902	119,40	127,31	127,31	127,31
1903	124,44	135,00	135,00	135,00

Während sonach die Einkommensteuer im Rechnungsjahr 1903 zur Deckung des kommunalen Finanzbedarfs um 24,44 % stärker, als

es noch 1895 der Fall war, herangezogen wird, stellt sich diese Zunahme bei den Realsteuern mit 35,00 % nicht unwesentlich höher.

Die Einführung der Besteuerung des Grundbesitzes nach dem Maßstabe des gemeinen Werts steht für die nächste Zukunft bevor.

b) Umsatzsteuer.

Eine beim Erwerb von Grundstücken zur Erhebung kommende Gemeindesteuer wurde unmittelbar nach Inkrafttreten des Kommunalabgabengesetzes eingeführt. Von jedem auf Grund einer freiwilligen Veräußerung erfolgenden Eigentumserwerb eines im Stadtgebiet belegenen Grundstücks war nach der Steuerordnung vom 11. Juli 1895 ein Betrag von 0,6 % des Werts des veräußerten Grundstücks als Umsatzsteuer zu entrichten. Bei im Zwangsversteigerungsverfahren erworbenen Grundstücken beträgt die Steuer 0,6 % von dem Betrage des Meistgebots, zu welchem der Zuschlag erteilt wird, und unter Hinzurechnung des Werts der von dem Ersteher übernommenen Leistungen. Durch die neue Ordnung vom 10. April 1901 ist eine differenzielle Behandlung der bebauten und unbebauten Grundstücke herbeigeführt. Für erstere ist der Steuerfuß unverändert geblieben, für letztere ist er, soweit der Wert 2 Mark für den Quadratmeter übersteigt, auf 1 % festgesetzt, aber schon 1903 weiter auf 1½ % erhöht worden.

Setzt man das Aufkommen an Umsatzsteuer für das Jahr 1896 gleich 100,00, so ergeben sich für die anschließenden Jahre folgende Beträge desselben: 82,29, 100,86, 115,53, 108,54, 118,17, 150,68, so daß auch hier freilich nicht ohne Schwankungen eine nicht unerhebliche Zunahme zu verzeichnen ist. Von besonderem Interesse, weil bezeichnend für die Lage des Grundbesitzes sind die in den Spalten 2 bis 4 nachstehender Tabelle F enthaltenen Angaben über die Zahl der freiwilligen Veräußerungen, sowie die der Zwangsversteigerungen. Während die ersteren seit 1896 fortdauernd zunehmen, sinken die letzteren und zwar in sehr erheblichem Maße. Bildeten die Zwangsversteigerungen im Jahre 1896 nicht weniger als 37,88 % der Besteuerungsfälle, so sank dieser Anteil in den folgenden Jahren auf: 26,39, 14,81, 12,92, 16,02, 14,99, 14,56. Für 1900 bis 1902 macht sich sonach zwar wiederum eine Zunahme geltend, doch bleibt sie immerhin noch in mäßigen Grenzen: die Zahl der Zwangsversteigerungen des letzten Jahres (1902) stellt mit 61 nur 44,85 % derjenigen von 1896 (136) dar und so mag dies vielleicht als Anzeichen einer allmählichen Gesundung angesehen werden können.

Digitized by Google

Tabelle F.

Die Umsatzsteuer 1896—1902.

Rechnungsjahr	Besteuerungsfälle			a) Freiwillige Veräußerungen		b) Zwangsversteigerungen		c) Veräußerungen überhaupt	
	freiwillige Veräußerungen	Zwangsversteigerungen	zusammen	Kaufpreis bezw. ermittelter Wert	Veranlagte Umsatzsteuer	Betrag des Meistgebots	Veranlagte Umsatzsteuer	der der Besteuerung zugrunde gelegte Betrag	Gesamtbetrag der veranlagten Umsatzsteuer
				Mk.	Mk.	Mk.	Mk.	Mk.	Mk.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1896	223	136	359	12 060 615	72 302	7 522 839	45 137	19 583 454	117 439
1897	251	90	341	12 092 392	71 978	4 111 293	24 668	16 203 685	96 646
1898	276	48	324	17 533 368	101 463	2 644 040	16 988	20 177 408	118 451
1899	310	46	356	20 379 102	118 877	2 884 141	16 805	23 263 243	135 682
1900	325	62	387	16 799 692	99 787	4 612 958	27 678	21 412 650	127 465
1901	329	58	387	16 912 976	106 808	5 324 255	31 974	22 237 231	138 782
1902	358	61	419	22 200 962	152 857	3 887 810	24 102	26 088 772	176 959

c) Kanalsteuer.

Nach alter Observanz lag die Unterhaltung des Straßenpflasters den angrenzenden Grundstücksbesitzern ob. Befreit von dieser Verpflichtung waren nur gewisse Straßenteile, für deren Unterhaltung der Magistrat oder der Fiskus — letzterer soweit es sich um die in den Chausseezügen liegenden Straßendämme handelte — zu sorgen hatte. Durch das Regulativ vom 20. Dezember 1858 übernahm die Stadt die Verpflichtung zur Unterhaltung des Straßenpflasters, d. h. zur Neupflasterung, Umpflasterung usw., sowie zur Unterhaltung der Bürgersteige. Für die Befreiung von dieser Last aber wurde den Grundstücksbesitzern eine an die Kämmereikasse zu entrichtende jährliche Abgabe — die Pflastersteuer — auferlegt. Die Grundstücke wurden nach fünf Steuerklassen gegliedert. Die erste Klasse hatte zu zahlen pro Quadratrute Pflasterstrecke einen Taler, die zweite 20 Sgr., die dritte 15 Sgr., die vierte 10 Sgr., die fünfte 5 Sgr. Die Steuer wurde aufgehoben bei der am 1. Oktober 1895 erfolgten Einführung von Kanalgebühren. Die Kanalgebühr wird erhoben zur Deckung der Kosten:

a) der Reinigung und Unterhaltung der vorhandenen Kanäle;

b) der Abführung der Kanalwässer nach den städtischen Rieselfeldern, soweit der Ertrag der Rieselwirtschaft diese Kosten nicht deckt,

c) der Verzinsung und Tilgung der von der Stadt für die städtischen Entwässerungsanlagen einschließlich der Rieselfelder und Druckrohrleitung aufgewendeten Kosten.

Übersteigt der Ertrag der Kanalgebühr den hiernach aufzubringenden Betrag, so tritt eine entsprechende Herabsetzung der Gebühr ein.

Die Kanalgebühr beträgt jährlich 0,5 % des festgesetzten Nutzungswertes.

Über den Ertrag dieser Abgabe von 1896 bis 1902 gibt nachstehende Tabelle G Auskunft. Setzt man das Veranlagungssoll für 1896 gleich 100,00, so ergeben sich für die anschließenden Jahre 103,18, 103,69, 106,47, 109,87, 112 58, 116,02 (1902).

Digitized by Google

Tabelle G.

Die Kanalgebühr 1896—1902.

Rechnungsjahr	Anzahl der veranlagten Grundstücke	Nach Abzug der zulässigen Abzüge beträgt der der Veranlagung zugrunde gelegte Jahresnutzungswert Mk.	Veranlagungssoll Mk.
1	2	3	4
1896	5772	24 468 145	125 151
1897	5907	25 184 651	129 135
1898	5853	25 121 231	129 769
1899	5987	26 035 869	133 253
1900	6147	26 906 182	137 498
1901	6216	27 507 534	140 899
1902	6284	28 192 342	145 198

d) Straßenreinigung.

Jeder Besitzer oder Verwalter eines Grundstücks im Gemeindebezirk ist verpflichtet, die Straße bis zur Mitte mit Einschluß des Bürgersteiges in der Länge des Grundstücks zu reinigen. Von dieser Verpflichtung sind bezüglich des Fahrdammes befreit die Anwohner derjenigen Straßenzüge, welche seitens der Stadt observanz- oder vertragsmäßig gereinigt werden, ferner die Anwohner einiger Straßen der Außenstadtteile.

e) Straßenherstellung.

Von der im Fluchtliniengesetz vom 2. Juli 1875 den Gemeinden eingeräumten Befugnis zur Heranziehung der Anlieger zu den Kosten der Herstellung neuer Straßen ist durch das Ortsstatut vom 25. Oktober 1887 mit Nachtrag vom 15. November 1889 Gebrauch gemacht. Dasselbe bestimmt in den §§ 3 bis 6:

§ 3. Bei der Anlage einer neuen oder bei Verlängerung einer bestehenden Straße, wenn solche zur Bebauung bestimmt ist, sowie bei der Umwandlung

Digitized by Google

eines nicht regulierten Weges oder einer Landstraße in eine bebauungsfähige Straße seitens der Stadtgemeinde sind die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke, sobald auf denselben an der Straße Gebäude errichtet werden, verpflichtet, die für die Freilegung, erste Einrichtung, Pflasterung, die Anschlüsse an die Nebenstraßen, die unterirdische Entwässerungsanlage und für die Beleuchtungsvorrichtung, sowie für die fünfjährige Unterhaltung dieser Anlagen entstandenen Kosten zu erstatten.

§ 4. Zu den Kosten der Freilegung gehören die für den Erwerb des Straßenterrains aufgewendeten Kosten. Ist dasselbe zum Teil unentgeltlich abgetreten, so wird der vom Magistrate unter Berücksichtigung des Preises des gegen Entgelt erworbenen Terrains festgesetzte Wert jedes unentgeltlich abgetretenen Trennstücks bei der Ermittlung der Gesamtkosten in Rechnung gestellt, demnächst aber dem betreffenden Adjazenten von seinem Kostenanteile (§§ 5, 6) in Abzug gebracht.

§ 5. Die Kostenanteile sind nach der Länge der die Straße berührenden Grundstücksgrenzen, bei Straßen von mehr als 26 m Breite nach dem Verhältnisse einer Straßenbreite von 26 m zur Gesamtbreite zu berechnen. Für diese Verteilung gilt derjenige zusammenhängende Straßenteil als Einheit, dessen Regulierung zu derselben Zeit erfolgt ist.

§ 6. Die Stadtbehörden sind berechtigt, für die Höhe der durch die Einebnung, Pflasterung, die Entwässerungsanlagen und die Beleuchtungsvorrichtung, sowie durch die fünfjährige Unterhaltung entstehenden Kosten alljährlich (einen Einheitssatz) Einheitssätze (pro Quadratmeter) festzustellen. Derselbe kann für Haupt- und Nebenstraßen verschieden sein. Der Berechnung des Satzes sind die durchschnittlichen Selbstkosten für derartige Straßenanlagen zugrunde zu legen. Ob eine Straße als Haupt- oder Nebenstraße zu erachten ist, wird durch Gemeindebeschluß festgestellt.

VI. Die Verkehrsanlagen.

Der Eisenbahnverkehr vollzieht sich um den Hauptbahnhof als Mittelpunkt. Hier vereinigen sich sieben Linien: 1. Potsdam—Berlin, 2. Stendal—Wittenberge, 3. Öbisfelde, 4. Helmstedt—Braunschweig, 5. Halberstadt, 6. Güsten bezw. Cöthen—Halle, 7. Zerbst. Dem Güterumschlagsverkehr von Eisenbahn und Schiff dient der Elbbahnhof, der Packhof, sowie der mit einem Kostenaufwande von rot. 6 Millionen Mark erbaute, 1893 fertiggestellte Hafen, sowie zwei sonstige Uferladestellen (sogenannte Batterie und Petriförder).

Eine Übersicht über den gesamten Umschlagsverkehr an diesen Stellen aus den Eisenbahnwagen in die Schiffsgefäße und umgekehrt wird für 1902 auf Grund des letzten Jahresberichts der hiesigen Handelskammer nachstehend mitgeteilt:

Digitized by Google

Art der Güter	Von Eisenbahn zu Schiff t	Von Schiff zu Eisenbahn t
Holz aller Art	137	21 200
Getreide, Hülsenfrüchte und Sämereien	14 994	117 036
Mehl und Mühlenfabrikate	2 840	22 687
Futtermittel	36	70 001
Malz	72	2 617
Zucker aller Art	130 993	3 772
Melasse	57	11 876
Salz	8 176	13
Chlorkalium	27 816	1 228
Chlormagnesium	10 332	—
Bitter- und Glaubersalz	2 848	—
Düngemittel	141 204	74 143
Steine	4 656	2 124
Kohlen, Koks und Briketts	—	119 993
Roheisen	—	7 581
Eisen und Eisenwaren	16 955	4 362
Erze	—	15 036
Sonstige Güter	23 602	31 086
Summe 1902	384 718	504 755 [1]

Der Personenverkehr auf den Magdeburger Bahnhöfen umfaßte 1901/02 2 564 571 Personen.

Für den Personenverkehr innerhalb der einzelnen Stadtteile kommt im wesentlichen die elektrische Straßenbahn in Betracht. Diese beförderte 1902: 17 179 106 Personen gegen Fahrschein und 3 949 720 Abonnenten (durch Schätzung ermittelt).

Außer dem in der Altstadt belegenen Hauptbahnhof bestehen Bahnhöfe in den Außenstadtteilen Sudenburg, Neustadt und Buckau. Ein besonderer Stadtverkehr zwischen diesen Bahnhöfen ist nicht ausgebildet und besteht nur, soweit die Züge auf den Bahnhöfen der Außenstadtteile Aufenthalt nehmen, was nur bei Personenzügen der Fall ist.

VII. Die Stadterweiterungen.

In der magdeburgischen Statistik unterscheiden wir sechs nach historischer Entwicklung, sozialer Charakteristik oder topographischen

[1] Außerdem 17 566 t Petroleum.

Digitized by Google

Merkmalen verschiedene Stadtteile. Die Bevölkerung derselben wird nach den Ergebnissen der drei letzten Volkszählungen nachstehend mitgeteilt.

	1890		1895		1900	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Altstadt	92 433	45,71	90 942	42,41	93 723	40,81
Wilhelmstadt	10 794	5,34	15 478	7,22	21 913	9,54
Friedrichstadt mit Werder und Stadtmarsch . . .	9 149	4,52	8 632	4,02	9 680	4,22
Sudenburg	26 436	13,07	28 983	13,52	30 990	13,49
Neustadt	39 270	19,42	44 067	20,55	47 456	20,66
Buckau	24 148	11,94	26 322	12,28	25 905	11,28
Stadt Magdeburg. . . .	202 230	100,00	214 424	100,00	229 667	100,00

Historisch, wie durch ihren Bevölkerungsanteil trit bei weitem am meisten die Altstadt hervor; sie umfaßt auch selbst nach der letzten Volkszählung noch 40,81 % der Gesamtbevölkerung und ist der Hauptsitz des Verkehrs- und Geschäftslebens der Stadt. Besondere Beachtung erfordert sie bei vorliegender Untersuchung durch eine aus ihrem Charakter als Festungsstadt hervorgegangene höchst eigenartige bauliche Entwicklung: durch ihre Ausbreitung in der Zeit nach dem letzten Kriege auf bisher der freien Bebauung überhaupt entzogen gebliebenem militärfiskalischen Gebiet.

a) Die südwestliche Stadterweiterung.

Die Aussicht auf Lockerung des die Altstadt Magdeburg umschließenden Gürtels militärischer Befestigungen begann greifbare Gestalt anzunehmen, als die Militärverwaltung im Jahre 1866 mit der Errichtung von 12 detachierten Forts in der weiteren Umgebung der Stadt vorgegangen war. Die Mittel zur Deckung des dafür aufgewandten Kapitals im Betrage von 10 Millionen Mark sollten durch den Verkauf militärfiskalischen Gebiets im Westen und Süden der Altstadt aufgebracht werden. Von den 380 Morgen übernahmen die vereinigten Eisenbahngesellschaften zum Zwecke der Verlegung ihrer bisher im Osten der Altstadt am linken Elbufer belegenen Bahnhofsanlagen 152 Morgen zum Preise von 4½ Millionen Mark. Die Stadt erwarb durch Vertrag vom 12. November 1870 die Fläche von 216,417 Morgen = 552 562 qm zum Preise von 6 001 820,23 Mark, demnach von 10,8618 Mark pro qm. Einen ferneren, wenn auch

Digitized by Google

sehr viel geringeren Zuwachs — um 20 569 qm — erhielt die Stadterweiterung durch anderweite Käufe, so daß zur Verfügung standen im ganzen . . . . . 552 562 + 20 569 = 573 131 qm.
Von dieser Fläche wurden zu öffentlichen Straßen und Plätzen verwendet . . . . . 217 545 „

demnach verblieben 355 586 qm,
wovon als Verlust bei einem Eintausch mit dem Militärfiskus abgehen . . . . . 4 310 „

so daß eine nutzbare Fläche von im ganzen . . . . 351 276 qm zur Verfügung blieb. Für diese erhöht sich demnach der Erwerbspreis auf 17,0858 Mark pro qm.

Zunächst sei der Anteil der für die Anlage öffentlicher Straßen und Plätze verwendeten Fläche mit 37,96 % besonders hervorgehoben.

Zur Anlage einer Verbindungsstraße — des „Fürstenufers" — zwischen Strombrücke und dem neuen Baugelände wurde 1886 eine Fläche von 20 356 qm vom Eisenbahnfiskus zu dem ansehnlichen Preise von 36,88 Mark pro qm erworben. Hiervon wurden für Straßenanlagen 8844 qm verwendet, so daß 11 512 qm verblieben. Einen weiteren kleinen Zuwachs erhielt das verfügbare Gebiet der südwestlichen Stadterweiterung durch einen Überschuß von 1060 qm, welcher sich bei der für Errichtung des Generalkommando-Dienstgebäudes bestimmten Fläche gegenüber der Veranlagung ergab.

Mithin umfaßt die gesamte zur Bebauung bestimmte Fläche der Stadterweiterung

351 276 + 11 512 + 1060 zusammen 363 848 qm.

Hiervon wurden a) 248 379 qm meistbietend oder freihändig verkauft
b) 71 919 „ an Eisenbahngesellschaft usw., sowie in ganzen Blöcken verkauft
c) 36 139 „ für öffentliche Gebäude verwendet

zusammen 356 437 qm.,

demnach verbleiben 363 848 — 356 437 = 7411 qm, wovon noch nachträglich 4 qm für Straßenherstellung entnommen wurden, so daß bis heute noch 7407 qm verfügbar sind, deren Verwendung vorbehalten ist. Hiernach ist vom gesamten, nach Abzug der für Straßenherstellung aufgebrauchten Fläche verbleibenden Gebiet der südwestlichen Stadterweiterung 97,96 % seiner Bestimmung innerhalb eines 17jährigen Zeitraums tatsächlich zugeführt.

Digitized by Google

b) Die nördliche Stadterweiterung.

Kaum war der Erweiterungsprozeß im Süden und Südwesten der Altstadt zum Abschluß gelangt, so erschloß sich im Norden der Stadt eine weitere Möglichkeit der Einbeziehung von bisher militärfiskalischem Gebiet in die städtische Bebauung. Als nämlich die Landesverteidigungskommission die gänzliche Beseitigung der inneren Umwallung zwischen Altstadt und Neustadt für zulässig erklärt hatte, fand sich das Kriegsministerium bereit auch zur Beseitigung der inneren Enceinte zwischen dem ehemaligen Schrotdorfer Tor und dem linken Ufer der Stromelbe, sowie zur Überlassung des ganzen hier belegenen Festungsterrains an die Stadt, soweit es für militärische Zwecke entbehrlich geworden. Durch Vertrag vom 11./22. März 1888 erwarb die Stadt vom Militärfiskus eine Fläche von rot. 60 Hektar (597 768 qm) zum Preise von 23 Mark für 1 qm. Das damit erschlossene Gebiet ist somit noch um rot. 4½ Hektar größer, als das 18 Jahre früher von demselben Vorbesitzer erworbene. Insgesamt stellt sich die Kaufsumme auf rot. 14 Millionen Mark (13 748 664) gegenüber 6 Millionen Mark bei der Südwesterweiterung. Für Straßen und Plätze sind bis jetzt 253 549 qm, d. i. 42,42 % verwandt bezw. dafür in Aussicht genommen. Verkauft sind bis 31. März 1903: 152 002,11 qm, so daß noch zur Verfügung stehen 192 216,89 qm.

VIII. Die Entwicklung der Grundstückswerte.

Über die Bewegung der Grundstückspreise lassen sich vollständige und zuverlässige Angaben nur für unbebauten Boden erbringen, für diesen aber auf 30 Jahre zurück, nämlich seit Beginn der Aufschließung militärfiskalischen Terrains bei der südwestlichen Stadterweiterung. Eine Nachweisung, die diesen Aufschließungsprozeß von Anfang an verfolgt, ist für die südwestliche Stadterweiterung in Tabelle H, für die nördliche in Tabelle J mitgeteilt. Die in den letzten Spalten angegebenen Verkaufspreise stellen Durchschnitte dar aus höheren Preisen für Eckgrundstücke oder Lage an den Hauptverkehrsstraßen und aus niedrigeren für Mittelbaustellen und minder bevorzugte Lage an Seitenstraßen.

Wie aus Tabelle H ersichtlich, vollzieht sich die Entwicklung in den ersten zehn Jahren der Erschließung des Südwestens durchaus in ruhigen Bahnen. Der Durchschnittspreis geht nicht unter 41 Mark pro Quadratmeter herab, steigt aber auch andererseits nicht über 62 Mark an.

Digitized by Google

Tabelle H.

Nachweisung über den Verkauf von Bauplätzen der südwestlichen Stadterweiterung.

Rechnungsjahr	Größe der von der Stadt verkauften Fläche qm	Verkaufspreis überhaupt Mk.	Verkaufspreis durchschnittlich pro 1 qm Mk.
1871	20 992	1 056 462,00	50,33
1872	12 590	730 200,00	58,00
1873	—	—	—
1874	24 314	1 497 533,50	61,59
1875	13 293	668 218,50	50,27
1876	5 466	261 359,85	47,82
1877	11 037	456 216,09	41,34
1878	26 293	1 156 224,59	43,97
1879	14 741	621 900,00	42,19
1880	12 475	601 750,00	48,24
1881	18 438	1 149 471,45	62,34
1882	28 013	2 100 300,00	74,98
1883	6 399	746 200,00	116,61
1884	5 608	858 350,00	153,06
1885	16 018	2 530 720,00	157,99
1886	11 315	2 082 710,00	184,07
1887	8 760	1 472 650,00	168,11
1888	12 627	2 199 240,00	174,17
Zusammen:	248 379	20 189 505,98	81,29

Erst mit dem Jahre 1881 beginnt, angeregt durch die günstigeren Erfahrungen der Käufer bei den Erwerbungen der vorhergehenden Jahre, zunächst nur in mäßigem, später aber in sehr erheblichem Umfange Haussetendenz sich geltend zu machen. 1882 stellt sich der Durchschnittspreis schon auf rund 75 Mark, um im folgenden Jahre auf 117, später auf 153, 157 und 184 Mark (1886) anzusteigen. Wenn der Durchschnitt in den beiden folgenden Jahren mit 168 und 174 Mark wiederum geringe Abnahme zeigt, so ist das nicht sowohl charakteristisch für den endlichen Eintritt des Stillstandes der Spekulation, als vielmehr nur die Wirkung der besonderen individuellen Verhältnisse (Lage des Grundstücks). Gerade im letzten Jahre (1888) wurden im einzelnen die höchsten Preise gezahlt. Bei den im Ver-

steigerungstermin vom 12. Mai 1888 zum Verkauf gestellten 16 Bauplätzen in allerdings besonders bevorzugter Gegend wurden für 5 Baustellen mehr als 200 Mark, darunter für eine der Höchstpreis von 223,30 Mark pro Quadratmeter geboten, noch der Mindestpreis belief sich bei den 11 übrigen Baustellen auf 162,06 Mark.

Daß mit derartigen Preisen weit über das Ziel hinausgeschossen war, sollte die Zukunft nur zu deutlich erweisen. Bezeichnend dafür ist das Ergebnis einer Berechnung, welche wir für einen Baublock bester Lage der südwestlichen Stadterweiterung angestellt haben. Die einzelnen Baustellen desselben sind im Jahre 1888 verkauft worden. Für diesen Baublock wurden die nachstehenden Zahlen ermittelt:

a) Preis des Grund und Bodens	613 570	Mark
b) Feuertaxe der darauf errichteten Gebäude usw.	1 269 688	„
Summe a + b	1 883 258	Mark
c) Gebäudesteuernutzung	67 000	„

d. i. nur 3,56 % des ursprünglichen Gesamtkostenbetrages der Fläche sowie des Feuerversicherungswerts der Baulichkeiten. Da hierbei die Gebäudesteuernutzung nach den Ergebnissen früherer Jahre (1892 bis 1894) bestimmt ist, die Mietspreise der Wohnungen seitdem aber noch weiter zurückgegangen sind, so dürfte die Ziffer für die Gegenwart sich noch niedriger stellen.

Unterliegt es hiernach keinem Zweifel, daß die Grundstückspreise, welche für die in den letzten Jahren der Erschließungsperiode des bisher militärfiskalischen Terrains für die Baustellen des letzteren gezahlt wurden, deren wahren Wert erheblich überstiegen, so ist doch andererseits darauf hinzuweisen, daß auch die Baukosten vielfach zu hoch bemessen erscheinen. Der Stadt aber dürfte die geschilderte Preisbewegung mit ihrer ungünstigen Einwirkung auf die Lage des Grundbesitzes um so weniger zur Last zu legen sein, als sie diese Bewegung nicht durch künstliche Mittel herbeigeführt oder auch nur befördert hat. Die Abgabe des Terrains erfolgte allmählich und ohne vorsätzliche Aufstauung bis zu dem Punkte etwa, wo die Nachfrage, auf ihren Höhepunkt angelangt, vor keinem Preise zurückgeschreckt wäre. Das zeigt schon die Tatsache, daß die Veräußerung des ganzen Gebiets einen Zeitraum von nicht weniger als 17 Jahren erfüllte, daß ferner die höchsten Preise gerade in den letzten Jahren geboten wurden und zwar von Personen, die mit den einschlägigen Verhältnissen am besten vertraut sein mußten: von Bauunternehmern, die einer Bevormundung wohl am wenigsten bedurft hatten.

Digitized by Google

Jene Preise, wie sie durch die gegenseitigen übertriebenen Überbietungen der Bauunternehmer bei den Versteigerungen des Terrains der südwestlichen Stadterweiterung herbeigeführt waren, sollten aber sehr bald entsprechende Berichtigung erfahren, als eine neue ähnliche Zuführung bisher unbebauten Geländes an der Nordseite der Altstadt stattgefunden: bei der Erschließung des Nordfrontgeländes.

Die ersten Verkäufe fallen in das Jahr 1890: 9 Baustellen zu dem noch immer ansehnlichen Durchschnittspreise von rot. 135 Mark pro Quadratmeter. Im folgenden Jahre werden 5 Baustellen zum Durchschnittspreise von rot. 123 Mark verkauft. 1892 erfolgte bei der allgemeinen Erschlaffung der Baulust weder ein Ausgebot noch ein freihändiger Verkauf. Auch in den drei folgenden Jahren geht die weitere Verwertung nur langsam von statten und wird erst lebhafter mit dem Jahre 1896, nachdem die Herstellung der Straßen im mittleren Teile des Geländes inzwischen weiter fortgeschritten war. Die weitere Entwicklung bis Ende des Rechnungsjahres 1902 geht aus nachstehender Übersicht — Tabelle J — hervor. Die Preisbewegung ist aus den letzten Spalten der Übersicht zu entnehmen. Den Mindestbetrag weist mit 42,33 Mark pro Quadratmeter das Jahr 1895 auf. Nach vorübergehender Erhöhung auf rot. 60 Mark in den Jahren 1897 und 1898, auf 54 Mark in 1899 ist der Preis im Jahre 1900 auf 47 Mark zurückgewichen; für 1901 und 1902 stellt er sich wiederum etwas höher: auf 53,30 bezw. 54,20 Mark. Hervorzuheben ist, daß die Durchschnittsbeträge nicht unerheblich beeinflußt werden durch den Anteil der Villengrundstücke. Für solche werden seit 1896, wo mit der Herstellung von Villen in diesem Gebiet, und zwar insbesondere rings um den neu geschaffenen Königin Luise-Garten begonnen worden ist, nur Preise von 30—40 Mark gezahlt. Für Eckbaustellen wurden 1897 bis 100 Mark erzielt, später meist erheblich weniger (70—80 Mark). Bezeichnend für den Rückgang der Grundstückswerte ist es, daß, während für eine Eckbaustelle dieses Gebiets im Jahre 1890 noch 157 Mark gezahlt wurden, für die unmittelbar angrenzende Parzelle im Jahre 1902 nur 48 Mark erzielt werden konnten, wobei noch das Vorgartenland mit nur 10 Mark berechnet wurde. Muß, wie es bereits geschehen, der Hauptgrund des Preisrückschlages in den mit den hohen Bodenpreisen der südwestlichen Erweiterung gemachten Erfahrungen erblickt werden, so war dafür noch ferner maßgebend: die Konkurrenz des durch den Fortfall der Rayonbeschränkungen im Westen und Norden, in Wilhelmstadt und Neustadt der freien Bebauung zugänglich

Digitized by Google

gewordenen Gebiets. Gerade auf dem Fernhalten dieser Konkurrenz aber beruhte der finanzielle Erfolg des ganzen Nordfrontgeschäftes. Bei einem Preise von 50 Mark werden noch nicht einmal die Selbstkosten gedeckt, während es höchst unwahrscheinlich ist, daß für das noch verfügbare, mehr abgelegene Terrain auch nur dieser Betrag erreicht wird. So dürfte denn auf ein günstiges Endergebnis wohl nicht zu rechnen sein. Da war denn das der südwestlichen Stadterweiterung, bei der ein Gewinn von 11,7 Millionen Mark erzielt worden, freilich ein ganz anderes.

Tabelle J.

Nachweisung über den Verkauf von Bauplätzen der nördlichen Stadterweiterung (Nordfront).

Rechnungsjahr	Größe der von der Stadt verkauften Fläche qm	Verkaufspreis überhaupt Mk.	Verkaufspreis durchschnittlich pro 1 qm Mk.
1890	6 256,00	843 800,00	134,88
1891	3 292,00	404 464,80	122,86
1892	—	—	—
1893	3 736,11	370 999,59	99,30
1894	2 518,00	243 710,00	96,79
1895	7 788,00	329 660,00	42,33
1896	23 072,00	1 040 325,00	45,09
1897	21 206,00	1 266 535,00	59,73
1898	15 958,00	961 111,00	60,23
1899	8 035,00	437 600,00	54,46
1900	8 798,00	411 335,00	46,75
1901	20 670,00	1 101 646,50	53,30
1902	30 673,00	1 662 484,35	54,20
Zusammen	152 002,11	9 073 671,24	59,69

Was die Wertbewegung des bebauten Bodens anlangt, so ist das eine sicher, daß im verkehrsreichsten Teile der alten Altstadt, im Mittelpunkt des Geschäftslebens eine sehr erhebliche Preissteigerung stattgefunden hat. Als Beispiel sei angeführt, daß für ein im Jahre

Digitized by Google

1901 auf Abbruch zum Zwecke des Neubaus erworbenes Grundstück von 605,81 qm, allerdings in bester Lage der Hauptverkehrsstraße der Preis von 370 000 Mark, d. i. pro Quadratmeter nicht weniger als 610,75 Mark gezahlt worden ist.

IX. Die Wirkung der letzten Krisis auf Grundbesitz und Baugewerbe.

Bei der Bebauung sowohl des südwestlichen wie des nördlichen Stadterweiterungsgebiets wurden hauptsächlich mittlere und größere Wohnungen bevorzugt, nicht minder bei der nach Fortfall der westlichen Rayonbeschränkungen sich lebhaft entwickelnden Bautätigkeit in der Wilhelmstadt. Da das so entstandene neue Angebot beträchtlich genug war, um selbst einer schnellen Bedarfssteigerung, die jedoch nicht eingetreten, zu genügen, so standen die Mietspreise für Wohnungen dieser Größenklassen das ganze zurückliegende Jahrzehnt hindurch unter einem Druck, der besonders schwer auf dem nunmehr älteren Gebiete der südwestlichen Stadterweiterung lastete, wo die Erhaltung des ursprünglichen Preisstandes der Wohnungen nur zu bald in Frage gestellt war. Dieser Druck mag durch die gegenwärtige Krisis in einzelnen Fällen verstärkt worden sein; im wesentlichen aber war und ist er zur Zeit noch durch die fortdauernd über den Bedarf hinaus zunehmende Produktion größerer Wohnungen herbeigeführt. Der Einfluß der Krisis wäre dann nur insoweit wirksam gewesen, als ohne sie die Entwicklung des Bedarfs hinter derjenigen der Produktion vielleicht weniger zurückgeblieben wäre. Trotz Krisis und Produktionssteigerung ist aber bemerkenswerterweise in gewissen bevorzugten Straßen der Nordfrontkonkurrenz am meisten ausgesetzten südlichen Stadterweiterung gleichwohl ein schwacher Anfang zu besserer Grundstücksnutzung unverkennbar. Als Beispiel sind in der nachstehenden Übersicht die Mietserträge der bewohnten Wohnungen (mit Ausschluß der Eigentümer-, sowie der Dienst- und Freiwohnungen) von durchweg herrschaftlichen Häusern (ohne Hinterwohnungen) einer Straße der Südwesterweiterung für die Jahre 1899—1902 aufgeführt. Unter den 23 Häusern war die Grundstücksnutzung unverändert geblieben bei 4, größer geworden bei 13, zurückgegangen nur bei 6 Häusern. Im ganzen ergibt sich eine Zunahme für 1902 gegenüber 1899 von 198 755 auf 212 423, d. i. um 13 668 Mark oder 6,88 %.

Digitized by Google

x-Straße Nr.	Gesamtbetrag der Jahresmieten der Mieterwohnungen in den Häusern ohne Hinterwohnungen der x-Straße			
	1899	1900	1901	1902
2	3 000	3 000	3 000	3 000
3	3 000	3 000	3 000	3 000
8	6 450	7 350	7 350	7 350
9	2 950	2 945	2 995	2 995
10	13 477	13 585	13 335	12 035
12	10 955	10 905	10 970	8 730
14	13 855	13 905	13 760	13 555
17	6 400	6 400	6 500	6 800
18	10 747	12 893	14 880	14 638
19	12 300	10 490	11 715	10 810
21	7 756	9 690	9 900	9 160
27	6 900	6 925	6 840	6 660
28	10 180	13 880	13 830	13 880
29	4 580	6 980	7 880	7 780
30	8 000	8 000	8 000	8 000
31	12 230	12 457	12 755	12 455
33	8 150	7 900	8 060	8 230
35	7 140	7 140	7 940	7 960
36	9 650	9 650	9 650	9 650
37	6 875	7 855	5 715	8 115
39	10 680	11 180	13 580	14 980
40	9 930	8 380	8 080	8 440
41	13 550	14 075	14 300	14 200
zusammen:	198 755	208 525	214 035	212 423

Anders als im allgemeinen bei den größeren Wohnungen liegen die Verhältnisse bei den kleinen Wohnungen. Letztere waren noch Mitte der neunziger Jahre in überaus reichlicher Anzahl am Markt. Der Anteil der leerstehenden an den überhaupt vorhandenen kleinen Wohnungen mit keinem oder einem heizbaren Zimmer — abgesehen von Küche und nicht heizbaren Räumen — stellte sich noch 1894 auf 7,47 %, nahm aber in den folgenden Jahren bis 1900 fortgesetzt ab und zwar auf 5,89, 4,33, 1,63, 0,62, 0,19 und 0,18 %. Nun beginnt wieder eine Aufwärtsbewegung auf 0,49 in 1901 und 1,26 in 1902. Die Gründe der letzteren Erscheinung glauben wir in der Tat im wesentlichen auf die Krisis zurückführen zu sollen. Die ungünstigen Verhältnisse des Arbeitsmarkts, die zahlreichen Entlassungen gewerblicher Arbeiter, die umfangreichen Beschränkungen der Arbeitszeit — nach einer auf Grund einer vom hiesigen Gewerkschaftskartell am

Digitized by Google

7. Dezember 1902 vorgenommenen und vom städtischen Statistischen Amt bearbeiteten Zählung[1] waren 2480 Arbeiter allein durch Betriebseinschränkungen, darunter etwa vier Fünftel mit einem Minderverdienst von wenigstens 20 %, betroffen — haben zweifellos einen Abzug von Arbeiterfamilien in einem Umfange herbeigeführt, der größer ist, als derjenige des wesentlich durch Eheschließungen fortdauernd entstehenden Bedarfszuwachses von Wohnungen. Besonders begünstigt war dieser Abzug durch die verhältnismäßig hohen Mietspreise, wie sie sich unter dem in den Jahren vorher bestandenen Mangel kleiner Wohnungen ausgebildet haben und die unter den so viel ungünstiger gewordenen Erwerbsverhältnissen der Abnehmerkreise dieser Wohnungen naturgemäß sich stärker fühlbar machen mußten. Im ganzen ist aber nach den Ergebnissen der letzten Bearbeitung der Aufnahme des Wohnungsmarkts von Ende Oktober 1902 die finanzielle Tragweite der Steigerung des Angebots an kleinen Wohnungen mit Rücksicht auf die kürzere Dauer des Leerstehens nur eine unerhebliche, und es ist anzunehmen, daß bei eintretender Besserung des Arbeitsmarkts sehr bald wieder die gleichen Anzeichen eines völlig unzureichenden Angebots an Wohnungen dieser untersten Größenklasse sich einstellen werden, wie sie noch zwei Jahre früher so deutlich hervorgetreten waren. Nichts wäre verfehlter, als die diesmal reichere Beschickung des Markts mit kleinen Wohnungen zum Anlaß zu nehmen für eine Unterbrechung der Vorsorgetätigkeit, die von der Stadt wie von den bestehenden Baugenossenschaften nach dieser Richtung entwickelt worden ist.

Dagegen läßt sich ein Einfluß der Krisis auf das Baugewerbe nicht erweisen, indem gerade in den Jahren 1901 und 1902, insbesondere aber im letzteren Jahre, eine so lebhafte Bautätigkeit bestanden, wie sonst nie im ganzen verflossenen Jahrzehnt. Die Zahl der neu entstandenen Wohnungen betrug von 1893 bis 1902: 603, 589, 394, 451, 609, 715, 748, 779, 1097, 1386. Da auch bis zuletzt noch die Erstellung größerer Wohnungen bevorzugt geblieben, so wird der Eintritt der Entlastung des überreichen Markts an derartigen Wohnungen bedauerlicherweise noch weiter hinausgeschoben.

[1] Heft 11 der „Mitteilungen" des Statistischen Amts der Stadt Magdeburg (Ergebnisse der Magdeburger Zählung der Arbeitslosen sowie der Beschäftigten mit verkürzter Arbeitszeit vom 7. Dezember 1902).

Digitized by Google

Die neuere Entwicklung der Bodenverhältnisse in München unter Berücksichtigung der Krisis der Jahre 1900 und 1901.

Von

Dr. **Ludolf Maaß,**

wissenschaftlichem Assistent des Statistischen Amtes der Stadt Frankfurt a. M.

I. Die Entwicklung der Bevölkerung und des Stadtgebietes.

Zähljahr	Stadtgebiet	In nebenstehendem Jahre gezählte Einwohnerzahl					Auf das Stadtgebiet entfielen von dem Umkreise von 10 km	
		auf dem Stadtgebiete von				in dem Umkreise von 10 km	% der Fläche	% der Bevölkerung
	ha	1871	1880	1890	1900			
1871	3551	169 693	172 585	180 390	183 841	193 044	11,30	87,90
1880	4709	222 418	230 023	245 770	249 700	260 543	14,99	88,29
1890	6399	305 884	325 378	349 024	354 502	368 139	20,36	94,81
1900	8696	395 997	431 765	486 950	499 932	526 083	27,68	95,03

Die Tabelle gibt zunächst ein Bild von dem starken Wachsen der Bevölkerung Münchens in den letzten drei Jahrzehnten, in welchem diese von 170000 auf fast eine halbe Million stieg. Diese Mehrung war aber keine regelmäßige, sondern beeinflußt von der wirtschaftlichen Konjunktur und durch die Einverleibungen[1]. Die Bedeutung der

[1] Die Mehrung betrug 1872/75 23 331 (14 %), 1876/80 mit Einverleibungen 36 999 (19 %), ohne Einverleibungen 31 194 (16 %), wobei die Einverleibungen dem Ergebnis der vorhergehenden Zählung zugerechnet sind, 1881/85 31 958 (14 %), 1886/90 87 043 (33 %) bezw. 63 397 (22 %), 1891/95 58 283 (17 %) bezw. 56 713 (16 %) und 1896/1900 92 625 (23 %) bezw. 86 677 (21 %) Personen. Vgl. „Die Volkszählung vom 1. Dezember 1900 in München" (Mitteilungen des Statistischen Amts der Stadt München, Bd. XVII, Heft 3 1. Teil, München 1901). Über die frühere Entwicklung vgl. auch die „Münchener Jahresübersichten

Digitized by Google

Einverleibungen hebt obige Tabelle hervor, indem sie die Entwicklung der Bevölkerung auf dem Stadtgebiet von 1871, 1880, 1890 und 1900 verfolgt. Ferner zeigt sie die starke Konzentration der Bevölkerung auf dem Stadtgebiet, indem sie ihr die städtische und nichtstädtische Bevölkerung im Umkreise von 10 km von der Frauenkirche gegenüberstellt. Schon im Jahre 1871 betrug der Anteil der städtischen Bevölkerung an dieser 88 %, trotzdem das Stadtgebiet nur 11 % des gesamten Gebietes umfaßte, im Jahre 1900 finden wir aber 95 % der Bevölkerung dieses Umkreises in der Stadt konzentriert, während das Stadtgebiet auf 28 % der Fläche desselben angewachsen ist. Auf schwach besiedelter Hochebene liegend hat München die unter dem Einfluß der Nähe der Großstadt emporgewachsenen Städte zum größten Teil einverleibt[1]. Zugleich aber hat München die Entwicklung der entfernteren Orte, hauptsächlich jener an seiner Burgfriedensgrenze, besonders im letzten Jahrzent günstig beeinflußt, was schon aus der geringen Steigerung des Anteils der städtischen Bevölkerung an der ganzen Agglomeration hervorgeht[2]. Wie stark aber die Vorstädte nach ihrer Aufnahme in die Stadt München aufgeblüht sind, zeigt folgende Übersicht (S. 209), welche die Entwicklung der Bevölkerung auf jedem einzelnen einverleibten Gebiete verfolgt.

Die starke Mehrung der Bevölkerung auf diesem großen Stadterweiterungsgebiete beweist, daß die Bedeutung der Einverleibungen nicht so sehr in dem plötzlichen Bevölkerungszuwachs, welcher vielmehr der einverleibenden Gemeinde größere Kosten auferlegt, als darin besteht, daß erst durch sie Raum geschaffen wird für die stetig wachsende Bevölkerung der Großstadt.

---

für 1901" (Mitteilungen, Bd. XVIII, Heft 1, München 1902). Dieses sehr ausführliche statistische Jahrbuch bildet, da es bei fast allen Tabellen weiter zurückgeht, eine notwendige Ergänzung der in dieser Arbeit verwendeten Tabellen. Bei der Beschränktheit des Raumes muß sich der Verfasser mit der Wiedergabe solcher Tabellen begnügen, welche noch nicht oder in zerstreuten Teilen veröffentlicht sind, im übrigen aber hauptsächlich auf die Münchener Jahresübersichten (M.J.) verweisen.

[1] Dr. Schott: „Zur Statistik der großstädtischen Agglomerationen", Referat für die XVI. Konferenz der Vorstände der Statistischen Ämter deutscher Städte zu Altona 1902. Der Verfasser verdankt Herrn Dr. Schott auch die beiden angeführten Tabellen.

[2] Die Einwohnerzahl der Ortschaften in dem Umkreise von 10 km von München stieg von 13 637 im Jahre 1890 auf 26 151 im Jahre 1900. Vgl. „Die Volkszählung vom 1. Dezember 1900 in München", S. 3.

Digitized by Google

Seit 1871 einverleibte Gemeinden		Fläche	Einwohnerzahl nach der Volkszählung von			
Name	einverleibt im Jahre	ha	1871	1880	1890	1900
Sendling . . .	1877	1158	2 892	7 605	19 494	35 768
Neuhausen . . .	1890	495	3 893	8 487	12 057	30 131
Schwabing . . .	1890	1194	3 912	7 260	11 589	25 054
Bogenhausen . .	1892	441	972	1 217	1 570	2 282
Nymphenburg . .	1899	696	1 789	1 822	2 603	3 936
Thalkirchen . . .	1900	683	492	621	1 015	4 152
Laim	1900	467	198	270	290	2 612
zusammen		5134	14 148	27 282	48 618	103 935

Im Jahre 1852 hatte München kaum 95 000 Einwohner und sein Stadtgebiet umfaßte nur 1695 ha[1]. Im Jahre 1854 wurden die Vorstädte rechts der Isar, Au, Haidhausen und Giesing, einverleibt und dadurch die Gesamtfläche fast verdoppelt (Au umfaßte 87 ha, Haidhausen 295 ha und Giesing 1286 ha), während der Bevölkerungszugang 21 000 betrug. Durch diese Einverleibung wurde die frühere natürliche Grenze, die Isar, überwunden und durch den Bau mehrerer Brücken diese mit München schon in direktem baulichen Zusammenhange stehenden Vorstädte enger mit der Hauptstadt verbunden. Die Steilufer der Isar jedoch waren der baulichen Entwicklung hinderlich, und die Stadt mußte bis in die jüngste Zeit mit großen Kosten diese Schwierigkeiten durch Bergregulierungen und Straßenanlagen beseitigen, um den Osten besser mit dem Zentrum zu verbinden und eine Erschließung desselben zu ermöglichen. Durch die Einverleibung von Sendling im Jahre 1877 hatte die Stadt zwar ein großes Gebiet im Süden gewonnen, aber es konnte sich hier wie in dem südlichen Teil von Giesing keine Bautätigkeit entwickeln, da hier wie dort die Eisenbahnlinie München—Simbach und ferner hier die Anlagen des Südbahnhofes[2] und dort des Ostbahnhofes den Verkehr mit diesen Gebieten fast ganz unterbanden. Deshalb entwickelte sich die Hauptbautätigkeit, worauf im speziellen Teile eingegangen wird, in der Zeit des starken Wachstums Münchens 1885/90[3] im Nordwesten und Norden der Stadt.

[1] M. J. 1901. Burgfrieden, Anwesen, Wohnungen und Inwohner S. 3 ff.

[2] Bericht über den Stand der Gemeindeangelegenheiten der kgl. Haupt- und Residenzstadt München für das Jahr 1895. I. Teil Verwaltungsbericht (V.B.), S. 83 ff.

[3] Vgl. Anm. S. 207.

Digitized by Google

Hier waren aber der große Exerzierplatz Oberwiesenfeld und zahlreiche Kasernen und sonstige militärische Gebäude, welche sich wie ein großer Keil von der Burgfriedengrenze fast bis zum Zentralbahnhof erstrecken, der Entwicklung hinderlich. Daher war die im Jahre 1890 erfolgte Einverleibung von Neuhausen und Schwabing, deren Häuser schon an jene Münchens anstießen, notwendig im Interesse der Entwicklung der Stadt. So wurden zwei wichtige, voneinander getrennte Siedlungsgebiete von 495 bezw. 1195 ha angeschlossen. Im Nordosten rechts der Isar wurde im Jahre 1892 Bogenhausen einverleibt (441 ha) wegen der Entwicklung der Stadt in dieser Gegend, und zwar mit ziemlichen Opfern seitens der Stadt[1]. Im Jahre 1899 wurde Nymphenburg nach nahezu 15jährigen Verhandlungen, die wegen unerfüllbarer Forderungen der Nymphenburger fortgesetzt unterbrochen werden mußten, mit nicht unerheblichen Opfern einverleibt. Ausschlaggebend war die außerordentlich starke Bautätigkeit in Neuhausen bis an die Grenze des Stadtgebietes und die Wahrscheinlichkeit, daß sich in den Villenvierteln von Nymphenburg-Gern eine sehr steuerkräftige Bevölkerung festsetzen würde[2]. Für die Einverleibung von Thalkirchen im Jahre 1900 wirkten, nachdem die Verhandlungen wegen unannehmbarer Bedingungen wiederholt ruhten, die vor allem dringend notwendig gewordene Anlage einer Zentrallände auf Thalkirchner Gemarkung, da die Gemeinde die Zustimmung zu einer Einverleibung des Ländeareals verweigerte, ferner der Grundbesitz der Stadt (außer der Lände), die Villenkolonie Prinz Ludwig-Höhe mit ihren gutsituierten Bewohnern[3]. An diese Einverleibung knüpften sich, wie an die gleichzeitige von Laim, große Ausgaben und Verpflichtungen (Distriktsgemeinde München)[4]. Die Einverleibung von Laim endlich erfolgte hauptsächlich wegen der Verlegung des Güter- und Rangierbahnhofs nach Laim, dann wegen der Besitzverhältnisse von fünf Terrain-Aktien-Gesellschaften und der Ausdehnung des Trambahnnetzes. Endlich wurde für diese beiden Einverleibungen hervorgehoben, daß es trotz der bedeutenden Mehrlasten absolute Notwendigkeit werde, Vororte, welche auf Kosten und mit Hilfe der Großstadt ihren ländlichen Charakter ablegen und in städtischer Entwicklung be-

[1] Riblinger: „Münchens Einverleibungen in Vergangenheit und Zukunft". Münchener Neueste Nachrichten 1902, Nr. 365 und 367.

[2] V.B. 1898, S. 1—3.

[3] V.B. 1899, S. 17—20.

[4] V.B. 1900 S. 11 und 1901 S. 10.

Digitized by Google

griffen sind, über kurz oder lang der Hauptstadt einzuverleiben[1]. Mit der Einverleibung von Laim sind die Einverleibungen wohl zu einem gewissen Abschluß gebracht, aber keineswegs ganz erledigt. Seit kürzerer oder längerer Zeit schweben noch Verhandlungen bezüglich der Einverleibungen der Nachbargemeinden Berg am Laim[2], Milbertshofen und Moosach, jedoch verhält sich hierbei die Gemeinde abwartend.

Durch die Einverleibungen sind so vier große Siedlungsgebiete an München angeschlossen worden. Zuerst jenes am rechten Isarufer, und hier besonders der gewaltige Komplex von Giesing. An dieses Gebiet wurde dann im Norden Bogenhausen angereiht. Ein zweites großes bebauungsfähiges Gebiet wurde durch die Einverleibung von Sendling im Süden und Südwesten angegliedert und dieses in der jüngsten Zeit durch Laim und Thalkirchen noch bedeutend weiter ausgedehnt. Das dritte, durch den Zentralbahnhof von dem zweiten getrennte Gebiet umfaßt die früheren Vorstädte Neuhausen und Nymphenburg. Von diesem, durch Oberwiesenfeld getrennt, bildet Schwabing das vierte große Siedlungsgebiet, das Raum gibt für die stark wachsende Bevölkerung Münchens.

Dieses aus vier später einzeln zu behandelnden Teilen bestehende große Stadterweiterungsgebiet ist nur zu einem geringen Teile bebaut, wie schon ein Vergleich der Fläche mit der Bevölkerung in Übersicht S. 207 zeigt. Leider ist es nicht möglich, für die einzelnen Gebiete die bebauungsfähige Fläche auszuscheiden, da nur die steuerbare Fläche, d. h. die bebaute und bebauungsfähige Fläche zusammen, von den unbebaubaren Flächen getrennt wird, und auch für das ganze Stadtgebiet konnte das Statistische Amt die bebaubare Fläche nur schätzungsweise angeben[3]. Danach betrug die bebaubare Fläche 1895: 4661 ha, 1900: 5921 ha, in beiden Jahren 68 %, also über zwei Drittel der Gesamtfläche[4]. Rechnet man die Einverleibungen zur Fläche von 1895 hinzu, so blieben bebaubar 1895: 6081 ha. Die Abnahme

[1] V.B. 1899, S. 21—23.

[2] Ebenda, S. 23.

[3] Vgl. „Die Volks- und Wohnungszählung vom 1. Dezember 1900 in München". III. Teil, I. Die Anwesen- und Gebäudezählung. Einleitung: Das Stadtgebiet und seine Entwicklung.

[4] Die bebaute Fläche wurde 1895 auf 870 ha (13%), 1900 auf 1050 ha (12%) geschätzt. Die unbebaubare Fläche betrug 1895 1309 ha (19%), 1900 1725 ha (20%): davon kamen auf Wege und Straßen 533,4 ha (V.B. 1896, S. 32) bezw. 692,0 ha, auf öffentliche Parks und Gartenanlagen 447,9 ha bezw. 627,1 ha, auf Friedhöfe 50,5 ha bezw. 72,1 ha, auf Wasserfläche 152,2 bezw. 194,9 ha.

Digitized by Google

betrug dann rund 160 ha, kaum 3 % der bebaubaren Fläche. Das bebaubare Gebiet Münchens ist demnach so groß geworden, daß die rege Bautätigkeit im letzten Jahrfünft, auf welche im speziellen Teile näher einzugehen ist, nur einen kleinen Teil desselben in Anspruch genommen hat. Hierbei ist zwar zu berücksichtigen, daß ein Teil der Neubauten als Ersatz auf einem früher schon bebaut gewesenen Grundstücke aufgeführt wurden, doch ist die wieder bebaute Fläche (1896/1900: 18,2 ha) gering gegenüber der großen bebaubaren Fläche.

Von dieser waren Ende 1895[1] 281,8 ha oder 6 % im Besitze der Stadtgemeinde. Im Jahre 1896[2] erwarb die Gemeinde innerhalb des Burgfriedens ca. 26,8 Grundstücke (ohne die zur Straßenregulierung erworbenen Anwesen), veräußerte jedoch ca. 30,2 ha (ohne kleinere Teilflächen, meistens Bauplätze), 1897[3] erwarb sie ca. 13,4 ha, veräußerte nur ca. 2,5 ha, 1898[4] betrugen die Erwerbungen ca. 24,8 ha, die Veräußerungen 3,1 ha, 1899[5] ca. 16,8 ha bezw. 4,9 ha, 1900[6] ca. 40,1 ha bezw. 3,4 ha. Im Jahrfünft 1896/1900 wurden demnach ca. 77,8 ha Grund und Boden von der Gemeinde mehr erworben als veräußert, ein Zeichen dafür, daß München sich auf dem Wege einer aktiven Bodenpolitik befindet. Zu den Erwerbungen kam bei den Einverleibungen zunächst der Grundbesitz der einverleibten Gemeinden, der jedoch nicht groß war (Nymphenburg 1,95 ha[7], Thalkirchen 5,2 ha[8], Laim 1,7 ha[9], dann aber der ziemlich bedeutende Grundbesitz der Stadt München selbst in denselben. So hatte München in Nymphenburg ca. 42,9 ha Grundbesitz[10], wovon der größte Teil im letzten Jahrfünft erworben war, und in Thalkirchen ca. 50 ha, während sein Grundbesitz in Laim gering war. Ferner wurde noch eine Fläche von 10,5 ha aus der Gemeinde Moosach 1897 einverleibt[11]. München hat demnach seinen Grundbesitz im Stadtgebiete stark vermehrt, so daß

[1] V.B. 1896, S. 33.
[2] Ebenda, S. 37—41.
[3] V.B. 1897, S. 13—16.
[4] V.B. 1898, S. 18—25.
[5] V.B. 1899, S. 44—52.
[6] V.B. 1900, S. 25—30. Im Jahre 1901 erwarb die Stadt 6,8 ha, veräußerte 8,2 ha, darunter 7,7 ha an das Staatsärar. V.B. 1901, S. 25—28.
[7] V.B. 1898, S. 3.
[8] V.B. 1899, S. 18.
[9] Ebenda, S. 21.
[10] V.B. 1898, S. 2.
[11] V.B. 1897, S. 5.

Digitized by Google

es Ende 1900 333,7 ha parzelliertes und nicht parzelliertes Baugelände besaß[1], 5,7% der bebaubaren Fläche. Die Mehrung gegen 1895 betrug 51,9 ha oder 18%, sie ist aber bedeutend größer, da 1895 auch Äcker, Wiesen und Waldungen mitgezählt waren.

In dieser Mehrung kommt natürlich der gesamte Überschuß der Erwerbungen der Stadt im Grundbesitz über die Veräußerungen nicht zur Geltung, da durch die Befriedigung des eigenen Bedarfs an Grund und Boden[1], welche zunächst der Zweck der Erwerbungen sind, durch ihre Bauten und die Straßen vor denselben[2] und den andern

[1] Nach Angabe des Vermessungsamtes auf eine Umfrage über den Grundbesitz der Städte, welche vom Statistischen Amt der Stadt Frankfurt a. M. veranstaltet und zu vergleichenden graphischen Darstellungen über den gemeindlichen Grundbesitz deutscher Städte für die Dresdner Städteausstellung benutzt wurde. Danach betrug im Stadtgebiet der Grundbesitz der Gemeinde, welcher wie das Baugelände nicht unmittelbar zu Händen der Gemeindeverwaltung verwendet wurde, 589,2 ha, worunter außer dem Baugelände sich noch viel bebaubares Land befindet, der für bestimmte Zwecke der Gemeindeverwaltung verwendete 237,1 ha. Der Grundbesitz der Stadt einschließlich jenes der unter direkter städtischer Verwaltung oder Aufsicht stehenden Stiftungen betrug innerhalb des Stadtgebietes ohne Straßen-, Wasser- und sonstige Flächen 1895 607,6 ha oder 8,9%, 1900 843,5 ha oder 9,7% des Stadtgebietes, mit denselben 1895 1176,6 ha oder 17,2%, 1900 1577,2 ha oder auch 17,2% des Stadtgebietes. 1890 betrug der gesamte Grundbesitz der Stadt im Stadtgebiet 952 ha oder 14,9% desselben. Der Anteil des Grundbesitzes der Gemeinde im Stadtgebiet ist demnach 1890/95 bedeutend gestiegen, 1896/1900 aber gleich geblieben, während die Fläche bedeutend gewachsen ist. (Vergl. „Der kommunale Grundbesitz der Stadt Essen und die städtische Bodenpolitik", Beiträge zur Statistik der Stadt Essen Nr. 6, und M.J. 1900, S. 38 und 1901, S. 30.) Auch außerhalb des Stadtgebietes hat die Gemeinde ihren Grundbesitz bedeutend vermehrt; 1890 betrug derselbe nur 50 ha, 1895 1192,6 ha, 1900 2748,6 ha. Von diesen letzteren standen in Verwendung für Zwecke der Gemeindeverwaltung 697,7 ha (654,6 ha für Wasserleitungen, 43,1 ha für Friedhöfe), nicht unmittelbar verwendet wurden 793,9 ha Stiftungsgrundbesitz (darunter der 788,6 ha große Stiftungswald Kasten), die Güter Ismaning, Karlshof und Zengermoos mit 1081,2 ha und 175,9 ha parzelliertes und nicht parzelliertes Baugelände. Dieses liegt an der Grenze des Stadtgebietes und kommt daher für die Untersuchung wenig in Betracht.

[2] Zu den Guthaben des im Jahre 1894 geschaffenen Grunderwerbsfonds, aus welchem die Ausgaben auf rentierliche Grunderwerbungen gedeckt werden, gehörten 1900 1,5 Millionen Mark, welche für zu Straßenzwecken verwendete Objekte als nicht rentable Leistungen aus dem ordentlichen Haushalt zu ersetzen waren. Dies wird der Wert des Bodens sein, welchen die Stadt 1895—1900 zur Herstellung von Straßen vor ihren Grundstücken verwendet hat. Bericht über den Stand der Gemeindeangelegenheiten 1900, II. Teil Rechnungsergebnisse (R.-E.), S. 71.

Digitized by Google

städtischen Grundstücken, durch die neu zu schaffenden freien Plätze, durch die Erweiterung der Friedhöfe, durch die unentgeltliche Abgabe von Grund und Boden für die Anlage von Vorortbahnen[1] usw. ein großer Teil des städtischen Grundbesitzes verbraucht wird, mit welchem die Stadt auf dem Grundstücksmarkte als maßgebender Verkäufer auftreten kann.

II. Der Stadterweiterungsplan und seine Durchführung.

1. Der Stadterweiterungsplan. Nachdem die Stadt durch die Einverleibungen ihr Gebiet so bedeutend erweitert hatte, mußte sie für eine solche Bebauung desselben Sorge tragen, wie sie im Interesse der ganzen Stadt geboten war, wirkte doch für die Einverleibungen, besonders für die in neuester Zeit, der Grund mit, „daß der Stadt daran gelegen sein müsse, möglichst bald auf die Bauweise der Nachbargemeinden Einfluß zu gewinnen, damit die Arrondierung und Ausgestaltung des Burgfriedens in baulicher und sanitärer Beziehung sich nach den Grundsätzen gestalte, wie dies das Interesse der Gemeinde erheische".[2]

Zur Durchführung dieser Grundsätze war im Jahre 1893 ein eigenes Stadterweiterungsbureau in Tätigkeit getreten. Für das Stadtgebiet war zwar ein aus den 60er Jahren stammender Stadterweiterungsplan[3] vorhanden, welcher für die Festsetzung neuer Straßenzüge als Grundlage diente. Dieser Plan, nach dem Rechtecksystem entworfen, enthielt jedoch keine geeigneten Verbindungen der innern mit den äußern Teilen der Stadt; Radialstraßen, freie Plätze und Gürtelstraßen fehlten, auch war keine Unterscheidung zwischen den einzelnen Straßen getroffen, so daß die Anlage des Verkehrsnetzes Schwierigkeiten bereitete. Die Wahrnehmung dieser Mängel, besonders bei der regen Bautätigkeit in den Jahren 1886—1890, ferner das Aufsehen erregende Werk von Camillo Sitte über den Städtebau veranlaßten die Stadtgemeinde, unterm 30. Juni 1891 einen Wettbewerb unter den Architekten Deutschlands zur Gewinnung eines neuen, den modernen Ansprüchen einer Großstadt gerecht werdenden Stadterweiterungsplanes auszuschreiben[4]. Der Wettbewerb lieferte wert-

[1] Für den Nordbahnhof allein wurden mehr als 6 ha abgetreten. V.B. 1898, S. 207.

[2] V.B. 1899, S. 9.

[3] Baurat Schneider: „Die Bauordnungen Münchens in Rücksicht auf die Gesundheitspflege", in der Festschrift für den Verein für öffentliche Gesundheitspflege 1902.

[4] V.B. 1891, S. 80—82.

Digitized by Google

volle Arbeiten, zu deren Verwertung das Stadterweiterungsbureau unter Leitung eines hervorragenden Architekten ins Leben gerufen wurde.

Dieses erneuerte und erweiterte in kurzer Zeit das bestehende Alignementnetz an der Hand der Konkurrenzentwürfe und der eigenen Erfahrungen unter dem Gesichtspunkte der Verminderung der Bebauungs- und Bewohnungsdichtigkeit im Stadterweiterungsgebiet nach der Peripherie zu. Als sichere Grundlage für die Beurteilung der Besitzverhältnisse, auf welche bei der unzureichenden bayrischen Gesetzgebung bei Anlage neuer Straßen[1], besonders bei dem Fehlen des Zwangsversteigerungsrechtes, vor allem Rücksicht zu nehmen war, dienten äußerst genaue 1000 teilige Katasterpläne. Noch im Jahre 1893 entstanden die vorläufigen Entwürfe über die Umgestaltung der Alignements für Neuhausen, Nymphenburg, Schwabing, Bogenhausen, für die verlängerte Prinzregentenstraße und deren Umgebung, für Teile des Sendlinger Oberfeldes, über die Ausgestaltung der Theresienwiese usw. Im Jahre 1898[2] war im wesentlichen die Baulinienbearbeitung für das gesamte Stadtgebiet, denn auch die Ausarbeitung der Pläne über die für die Ausgestaltung des Stadterweiterungsgebietes äußerst wichtige, künftige Ausgestaltung des Stadtinnern hatte das Stadterweiterungsbureau zu machen, beendet. So war ein neuer Generalbaulinienplan eines der Hauptmomente der Bewertung des Bodens und damit der Gestaltung des Grundstückmarktes und der Grundstückpreise[3] geschaffen, die förmliche Feststellung der einzelnen Teile aber erfolgt entsprechend dem Bedürfnisse. Es ist ferner auch selbstverständlich, daß noch fortwährend, besonders veranlaßt durch Verlegung oder Anlage von Verkehrswegen (das seit dem Anfang der 90 er Jahre schwebende Generalabkommen zwischen der Stadtgemeinde und dem Eisenbahnfiskus über Straßenführungen in der Nähe und bei Kreuzung der Eisenbahnlinien, Bahnhöfe usw. ist noch nicht zum Abschluß gekommen), ferner durch die Verlegung bezw. Anlage von Friedhöfen und andern das Straßennetz beeinflussenden Anstalten Änderungen und Neuarbeiten notwendig werden. Außer diesem Generalbaulinienplan hat das Stadterweiterungsbureau noch Baulinienentwürfe geliefert für die damaligen Nachbargemeinden Nymphenburg, Laim, Thalkirchen,

[1] V.B. 1893, S. 65.

[2] V.B. 1898, S. 198.

[3] Stübben: „Der Stadterweiterungsplan und seine Durchführung". Schriften des Vereins für Sozialpolitik, 95. Band, S. 148.

Digitized by Google

dann für Berg am Laim, Perlach, Milbertshofen, Moosach, Solln, Forstenried usw.[1].

2. Staffelbauordnung. Um den Stadtplan völlig durchführen, besonders die in ihm vorgesehenen Baubeschränkungen durchsetzen zu können, wurden schon bei den Beratungen über die neue Bauordnung vom Jahre 1895 Vorschläge gemacht, welche auf Abstufung der Bebauung hinzielten. Diese Vorschläge wurden jedoch bei der Genehmigung nicht berücksichtigt, trotzdem sie von der Lokalbaukommission, dem Gesundheitsrat und beiden städtischen Kollegien unterstützt wurden[2]. Die empfindliche Lücke in der Bauordnung mußte nun die Stadtverwaltung durch ortspolizeiliche Vorschriften und durch Servitutverträge aller Art bei der Übernahme neuer Straßen nach Tunlichkeit ausfüllen, wobei es meistens nicht ohne finanzielle Gegenleistung seitens der Gemeinde abging[3]. Die Folge hiervon war, daß ungefähr 140 verschiedene Bautypen für das Stadtgebiet eingeführt wurden und daß weder die Baulustigen noch deren Berater wußten, wie ein Grundstück ausgenutzt werden konnte, und daß es für die Baupolizeibehörde selbst schwierig war, festzustellen, welche Bebauungsvorschrift eigentlich für ein einzelnes Grundstück in Geltung sei. Dem allgemeinen Wunsche, diese mit der Ausdehnung der Stadt immer unerträglicher werdenden Mißstände durch eine einheitliche Regelung der Bebauungsvorschriften zu beseitigen, kamen die ausschlaggebenden staatlichen Behörden entgegen, indem sie im Jahre 1899 der Anschauung des Magistrats beitraten, daß ohne Aufnahme einer diesbezüglichen Bestimmung in die Münchener Bauordnung auch für Ortsteile mit geschlossener Bauweise durch ortspolizeiliche Vorschrift die Höhe der Gebäude und die Überbauung der Hofräume im Interesse der Gesundheit über die allgemeinen verordnungsmäßigen Bestimmungen hinausgehenden Beschränkungen unterworfen werden könnten. Es kam nämlich der Stadtverwaltung bei der schnellen Bevölkerungszunahme, die mehr Raum erheischte, darauf an, die geschlossene Bauweise gegen-

---

[1] Die Baulinienentwürfe der Nachbargemeinden sind jeweils der Lokalbaukommission bezw. dem Magistrat zur Begutachtung vorzulegen.

[2] v. Borscht: „Bauordnung für die kgl. Haupt- und Residenzstadt München vom 29. Juli 1895", München 1895, S. 280.

[3] Referat von Rechtsrat Steinhauser, betreffend Staffelbauordnung. Protokoll der 33. Plenarsitzung des Magistrats vom 13. Juli 1900 in der Münchener Gemeinde-Zeitung, 1900, Nr. 57.

Digitized by Google

über der seit 1880[1] überwiegenden offenen Bauweise zu begünstigen. Es wurde daher eine abgestufte Bauordnung in Aussicht genommen, in welcher dem geschlossenen Bausystem wieder ein größerer Geltungsbereich eingeräumt werden sollte. Am 13. Juli 1900 beschloß der Magistrat die Einführung einer Staffelbauordnung nach Maßgabe des vom Stadterweiterungsbureau auf Grund der von ihm entworfenen und zum Teil schon ausgearbeiteten Bebauungspläne hergestellten Übersichtsplanes. Wenn nun auch der ganze Entwurf der Staffelbauordnung erst am 5. November 1902 vom Magistrate genehmigt werden konnte, so übte er doch seit Mitte 1900 einen Einfluß auf die Gestaltung der Bodenverhältnisse aus, da bei der Genehmigung von Neubauten die Baupolizeibehörde sich auf diesen Entwurf einrichten mußte.

Nach Maßgabe des Staffelbauplanes vom 9. Dezember 1899 wird die Dichtigkeit der Bebauung des Stadtgebiets nach neun Baustaffeln[2] abgestuft, welche dem geschichtlichen Werdegang und den

[1] Durch die Münchener Bauordnung vom 3. April 1879 wurde für alle neuen Straßen das offene Bausystem festgesetzt. Hieran änderte die Bauordnung von 1895 nichts, beschränkte vielmehr die Ausnutzbarkeit der Grundstücke in neuen Bauanlagen auf $^2/_3$ der Anwesensfläche.

[2]

Staffel	Bauweise	Vordergebäude	Rückgebäude	Hofraum
1	Geschlossen	Erdgeschoß und 4 Stockwerke n. d. Münchener Bauordnung	Erdgeschoß und 3 Stockwerke n. d. Münchener Bauordnung	nach der Münchener Bauordnung
2	„	Erdgeschoß und 3 Stockwerke bis 18 m Höhe	Erdgeschoß und 3 Stockwerke bis 18 m Höhe	$^1/_3$ Hoffläche zusammenhängend
3	„	Erdgeschoß und 3 Stockwerke bis 18 m Höhe	Erdgeschoß und 1 Stockwerk bis 12 m Höhe	$^1/_3$ Hoffläche zusammenhängend
4	„	Erdgeschoß und 2 Stockwerke bis 18 m Höhe	Erdgeschoß und 1 Stockwerk bis 12 m Höhe	$^1/_3$ Hoffläche zusammenhängend
5	„	Erdgeschoß und 1 Stockwerk bis 12 m Höhe	Erdgeschoß bis 9 m Höhe und ohne selbst. Mietwohnung	$^1/_3$ Hoffläche zusammenhängend

Digitized by Google

Verhältnissen (Bodenpreise) des denselben zu unterwerfenden Geländes und dem Charakter der einzelnen Straßen Rechnung tragen.

Da Staffel 1 für das Stadterweiterungsgebiet wegfällt und Staffel 5 und 9 nur in jenen Fällen angewandt wird, in welchen die landschaftliche Lage oder die Beschränktheit des Bauterrains oder ein sonstiger besonders zwingender Grund für ihre Anordnung sprechen, stuft sich im Stadterweiterungsgebiet die Höhe der Vordergebäude nach der Peripherie hin von Erdgeschoß und drei Stockwerken auf Erdgeschoß und zwei Stockwerk ab, während die Ausnutzbarkeit der Fläche sich gleichbleibt (2/3).

Nach dem Entwurfe[1] „soll das geschlossene Bausystem im allgemeinen den Vorzug vor dem offenen erhalten; insbesondere soll das geschlossene System für die Verkehrsstraßen gelten. Ferner sollen die der Zugluft ausgesetzten Lagen, z. B. das Sendlinger und das Giesinger Oberfeld mit Ausnahme der an den Wald grenzenden Distrikte, dann die exponierten Teile Schwabings und auch des Sendlinger Unterfelds, im wesentlichen geschlossen ausgebaut werden. Das offene Bausystem soll eingeschränkt werden auf die Gebiete, in denen es bereits durchgeführt ist (Neuhausen, Nymphenburg, südlicher Teil von Schwabing, Villenanlagen bei Bogenhausen usw.), sowie auf die Nachbargebiete zwecks Ermöglichung eines entsprechenden Überganges. Namentlich

Staffel	Bauweise	Vordergebäude	Rückgebäude	Hofraum	Gruppenlänge höchstens m	Pavillonzwischenraum mindestens m
6	Offen	Erdgeschoß und 3 Stockwerke bis 20 m Höhe	Erdgeschoß und 3 Stockwerke bis 20 m Höhe	1/3 Hoffläche, Lichthöfe sind nicht gestattet	45	7
7	„	Erdgeschoß und 3 Stockwerke bis 18 m Höhe	Erdgeschoß und 1 Stockwerk bis 12 m Höhe	1/3 Hoffläche zusammenhängend, Lichthöfe sind nicht gestattet	45	9
8	„	Erdgeschoß und 2 Stockwerke bis 18 m Höhe	Erdgeschoß und 1 Stockwerk bis 12 m Höhe	1/3 Hoffläche zusammenhängend	36	10
9	„	Erdgeschoß und 1 Stockwerk bis 18 m Höhe	Erdgeschoß bis 9 m Höhe und ohne selbst. Mietwohnung	1/2 Hoffläche zusammenhängend	36	10

[1] S. Referat von Rechtsrat Steinhauser, S. 3.

Digitized by Google

sollen offen auch ausgebaut werden jene Gebiete, bei denen dies landschaftlich veranlaßt ist, z. B. der Steilhang bei Bogenhausen, das Areal bei der Menterschwaige, Gebietsteile in der Nähe des Waldes, selbstredend auch jene Gebiete, bei denen dies im Interesse der Gesundheit besonders angezeigt erscheint, z. B. in der Nähe von Friedhöfen. Offenes System sollen endlich Vorgartenstraßen vor allem mit Nord-Südrichtung erhalten. Verkehrsstraßen durch offen bebaute Gebiete mit Ausnahme der reinen Villenanlagen erhalten geschlossenes System.

Eigene Industriequartiere in dem Sinne, daß die Industrie aus andern Vierteln ausgeschlossen werden soll, sind in dem Staffelbauplane nicht vorgesehen. Wohl aber wird einerseits bestimmt, daß in bevorzugten Wohnlagen, in welchen Staffel 5, 8 und 9 vertreten sind, störende Gewerbebetriebe im Sinne der §§ 16 und 27 der Gewerbeordnung ausgeschlossen sind, anderseits werden bestimmte Viertel als für die Industrie besonders geeignet bezeichnet; innerhalb der letzteren — die mit Geleisanschluß versehenen oder künftig zu versehenden Gebiete, nämlich das Terrain um den Ostbahnhof, jenes östlich des Giesinger Oberfeldes und das Gebiet an der Moosach—Schwabinger Bahnlinie, auch an der Rosenheimer und Holzkirchner Bahnlinie zwischen Landsbergerstraße und Untersendling — wird für Fabrikgebäude seitens der Baubehörde großes Entgegenkommen (z. B. Frontlänge von 100 m) gewährt werden. Die in diesem Quartiere entstehenden Wohnhäuser aber haben sich nach den festgesetzten Baustaffeln zu richten."

Da der Entwurf demnach manche Änderung im Bausystem und damit in der Ausnutzungsmöglichkeit des Grund und Bodens, meistens im Sinne einer stärkeren Ausnutzungsmöglichkeit brachte und man annehmen konnte, daß nicht viel daran geändert werden würde, so mußte er eine Wirkung auf die Gestaltung des Grundstücksmarktes und der Bodenpreise in den verschiedenen Teilen des Stadterweiterungsgebietes ausüben, auf welche im speziellen Teile noch eingegangen wird.

3. Die Herstellung der Straßen. Die große Bedeutung des der Münchener Staffelbauordnung zu Grunde liegenden Baulinienplanes für die Entwicklung der Münchener Bodenverhältnisse liegt darin, daß er die Verkehrsverbindungen, besonders die Straßen und Plätze, vorsieht, durch deren Herstellung der Boden erst erschlossen und ausgenutzt werden kann und dem Baustellenmarkt neue Bestände zugeführt werden[1]. Der Baulinienplan unterscheidet Verkehrs- und Wohn-

[1] K. Singer: „Die Wohnungen der Minderbemittelten in München", München 1899, S. 58 und 79.

Digitized by Google

straßen, und zwar Hauptstraßen von 30—40 m, mittlere Straßen von 18—25 m und Wohnstraßen von 13—16 m Breite, diese meist zwischen Vorgärten. Ferner sind Verkehrsplätze vorgesehen, deren Flächen mit den Straßen zusammen 25—30 % der Gesamtfläche ausmachen, und staubfreie vom Verkehr abgelegene Anlagenplätze, welche nach streng durchgeführter Ministerialentschließung rund 5 % der Gesamtfläche erreichen müssen[1]. Dieser große Anteil der Straßen und Plätze an der Gesamtfläche zeigt schon, daß die Herstellung der Straßen und Plätze an und für sich auch noch in der Weise auf den Grundstücksmarkt wirken muß, daß durch sie der Bestand an Bodenfläche je nach ihrer Breite mehr oder weniger vermindert wird. Die Bodenfläche, welche für die Herstellung von Makadamstraßen (ohne Fußwege) abgetreten wurde und welche sich mit deren Fläche deckt, betrug in den Jahren 1891/95: 18,2 ha, 1896/1900: 42,8 ha, davon 1898: 11,6 ha, 1899: 10,9 ha, 1900: 9,8 ha, dann 1901: 13,2 ha[2].

Die Herstellung der Straßen und Plätze geschieht fast durchweg[3] von der Stadt auf Kosten der Bauunternehmer. Diese müssen, wenn sie bauen wollen, den zur Herstellung der Straßen und Plätze nötigen Grund und Boden abtreten, was zwar nicht ausdrücklich in der Bauordnung gesagt ist, wohl aber durch die in allen Bauordnungen enthaltene Vorschrift der Einhaltung der Baulinie bei Errichtung neuer Gebäude und Vornahme von Hauptänderungen erlangt wird[4]. Ferner müssen die Bauunternehmer die Herstellung des an die Gemeinde ab-

---

[1] Stübben a. a. O., S. 169 und 171.

[2] Die gesamte Straßenfläche stieg von 220 ha im Jahre 1891 auf 342,4 ha im Jahre 1901, die Fläche der Fußwege von 119,1 ha auf 195,1 ha. Von der Straßenfläche wurden 1891—1901 übernommen 9,5 ha Pflasterfläche und 36,9 ha Makadamstraßen und zwar der überwiegende Teil von den einverleibten Gemeinden und vom Staate und nur ein sehr geringer Teil von Privaten. M.Z. 1900 und 1901, S. 41 bezw. 33.

[3] Vgl. Bekanntmachung des Stadtmagistrats München und der Lokalbaukommission München vom 1. Oktober 1895, betr. Herstellung von neuen Straßen, welche auch für die Herstellung von Plätzen gilt. — Für jeden Quadratmeter Pflaster bringt die Stadt, wenn sie die Straße ausführt, 2 Mark vom Einheitspreise in Anrechnung, während die Bauunternehmer, welche auf eigene Kosten die Straße herstellen, die Kosten der Beaufsichtigung vorzuschießen haben (4 % der Kosten des Unterbaues und der Befestigung). V.B. 1900, S. 283.

[4] § 1 der Bauordnung vom 2. Oktober 1863 und jener vom 3. April 1879, § 5 der Bauordnung vom 29. Juli 1895. v. Borscht a. a. O., S. 38 ff.

Digitized by Google

zutretenden Straßenkörpers[1] einschließlich der Randsteinsetzung und seit 1889[2] auch der Pflasterung, und zwar zur Vermeidung von Sackgassen, für den betreffenden Teil der Straße von einer Querstraße bis zur nächsten und für die Verbindung mit einer bereits bestehenden Straße sichern. Wenn der Fahrdamm über 20 m breit ist[3], übernimmt die Gemeinde für dieses Mehr die Kosten der Herstellung in Makadam und die Pflasterung, ferner bei andern Straßen, wenn durch Servitut die Höhe der Gebäude auf zwei Stockwerke (Erd- und ein Obergeschoß) beschränkt ist, die Kosten der Pflasterung, sofern diese nicht ganz zu entfallen hat. Die Pflasterung soll im allgemeinen erst drei Jahre nach erfolgter Herstellung des Kanals, der Gas- und Wasserleitung erfolgen. Während aber diese bei der Straßenherstellung eingerichtet werden, erfolgt die Kanalisation meist später, so daß die Pflasterung noch weiter hinausgeschoben wird.

Werden infolge der oben erwähnten Auflage von der Gemeinde auf Kosten eines Bauunternehmers die Straßenkörper über dessen Bauanlage hinaus längs fremder Grundstücke hergestellt, so darf ein anderer Bauunternehmer auf demselben nur dann bauen, wenn er Ersatz für die Herstellungskosten des Straßenkörpers längs dieser Grundstücke geleistet oder sichergestellt hat. Dasselbe gilt, wenn von der Gemeinde die Kosten der Herstellung des Straßenkörpers vorgeschossen werden[4 5]. Durch diese Vorschrift ist die Gemeinde in den Stand gesetzt[6], die Straße selbst herzustellen und die Herstellungskosten von den beteiligten Grundbesitzern pro rata dann einzuheben, wenn sie bauen. Da aber nur Ersatz für die Kosten, nicht für deren Zinsen beansprucht werden kann, können die beteiligten Grundbesitzer lange Zeit die Herstellung der Gebäude unterlassen, sich den aus der Steigerung der Grundrente infolge Anlage der Straße sich ergebenden Gewinn sichern und zugleich die Zinsen des Aufwandes ersparen. Die Gemeinde kann aber nicht aus eigener Initiative und unabhängig

---

[1] § 59 der B.O., von 1863, § 88 der B.O. von 1879, § 81 der B.O. von 1895.

[2] Gemeindestatut vom 3. Juni 1889, betr. die Übernahme neuer Straßen. Seit 1895 fällt die Sicherung des Unterhaltes weg.

[3] Vgl. Anm. 3 S. 220.

[4] § 81 II der M.B.O. von 1895.

[5] Die Stadt hatte 1895 einen eigenen Straßenbaufonds mit 200 000 Mark dotiert, aus welchem bis Ende 1901 193 000 Mark vorgeschossen, während 38 000 Mark zurückgezahlt wurden. R.E. 1901, S. 73.

[6] v. Borscht a. a. O., S. 261 ff.

Digitized by Google

von der Zustimmung der beteiligten Grundbesitzer eine Straße herstellen, solange nicht die Grundbesitzer bauen, da ihr das Zwangsenteignungsrecht fehlt. Denn das bayrische Expropriationsgesetz vom Jahre 1837 räumt den Gemeinden bei Herstellung von Gemeinde- und Ortsstraßen ein Zwangsenteignungsrecht nicht ein.

4. Die Anlage von Straßenbahnen in München. Während es so der Gemeinde durch den Mangel des Enteignungsrechtes bei der Herstellung von Straßen erschwert ist, die wirtschaftlich wichtige Aufgabe zu erfüllen, die Tätigkeit Privater ergänzend und dem Bedürfnisse etwas vorauseilend, neue Verkehrsverbindungen zu schaffen, um dem Baustellenmarkte immer neue Bestände zuzuführen, konnte sie dies bei den Straßenbahnen nur mit großen Opfern und dann nicht in ausreichendem Maße tun. Da nach dem Ausbau der Ringlinie die 1876 bezw. 1882 gegründete Trambahn-Aktiengesellschaft, welche auf 25 Jahre die Konzession erhalten hatte (2—3 % der Bruttoeinnahmen hat die Stadt zu erhalten), ihr Netz (34 km) nicht erweitern wollte, schloß die Stadt notgedrungen 1892[1] mit ihr einen Betriebsvertrag ab, nach welchem die Gesellschaft sich verpflichtete, alle selbständigen Linien und Verlängerungen bereits bestehender Linien, deren Bau von der Stadtgemeinde verlangt würde, auf Rechnung der letzteren zu bauen und zu betreiben. So wurden bis zum Jahre 1897 die für die Entwicklung des Stadterweiterungsgebietes wichtigen selbständigen Linien und Verlängerungen gebaut, auf welche im speziellen Teil noch eingegangen wird. Im Jahre 1897 übernahm die Stadt, da die Gesellschaft unter Hinweis auf den Ablauf der Konzession sich weigerte, die für die Verkehrsentwicklung so wichtige kostspielige Umwandlung des Pferdebetriebes in elektrischen Betrieb auf ihren Linien vorzunehmen[2], das Trambahnunternehmen auf eigene Rechnung[3], wobei sie behufs Ablösung der Trambahn der Gesellschaft ein Fixum von fast 1 Million Mark zusicherte. Bis zum 15. August 1900 führte die Gemeinde die Umwandlung unter großen Kosten[4] durch, während Neubauten bis zur Durchführung des elektrischen Betriebes hinausgeschoben wurden. Durch diesen ist der Betrieb verdichtet und der Verkehr der Außenbezirke[5] mit dem Stadt-

[1] Geschäftsbericht d. gemeindl. Trambahnlinien 1893/94. V.B. 1891, S. 166.
[2] Gem.-Zeitung 1897, Nr. 47.
[3] V.B. 1897, S. 153 und M.J. 1901. Tab. 136.
[4] 8 Millionen Mark. M.J. 1901. Tab. 137.
[5] Zahl der Fahrgäste überhaupt 1899 35,5 Millionen, 1900 42,9 Millionen, 1901 45,1 Millionen.

Digitized by Google

innern sehr gehoben worden, aber noch besonders durch die Einführung des 10-Pfennig-Einheitstarifes am 17. Juli 1900.

Da jedoch durch die Einführung des 10-Pfennigtarifes die Einnahme des gemeindlichen Trambahnunternehmens stark geschmälert wurde, unterblieb der Bau neuer Linien auch nach Einführung des elektrischen Betriebes, und nur die alten Linien sind (hauptsächlich nach den Friedhöfen hin) verlängert worden. Das ganze Trambahnnetz hatte 1901 eine Länge von nur 47,5 km gegen 47,9 im Jahre 1897, wobei freilich zu berücksichtigen ist, daß 1900 die Dampftrambahn Bahnhof—Nymphenburg (4,8 km) aufgehoben wurde[1]. Der Ausbau des Trambahnnetzes in den Stadterweiterungsgebieten ist immer dringlicher geworden, und besonders infolge des 10-Pfennigtarifes wurde das Verlangen der Außenbezirke nach Trambahnen ein sehr weitgehendes. Um nun die notwendigsten Linien bauen zu können und um das steigende Defizit zu beseitigen, wurde 1903 vom Magistrate eine Erhöhung des Einheitstarifes um 50 bezw. 25 % vorgeschlagen, welche eine erhebliche Verteuerung des Trambahnverkehres zum Schaden der Entwicklung der Stadterweiterungsgebiete zur Folge gehabt haben würde. Diese Verteuerung ist zwar unterblieben, zugleich aber die Aussicht auf größere Erweiterung des Trambahnnetzes geschwunden, bis im Jahre 1907 dieses auf die Stadt übergegangen sein wird und diese dann nicht mehr durch die großen Verpflichtungen an die Gesellschaft daran gehindert ist, für einen billigen und zweckmäßigen Verkehr zwischen den Außenbezirken und dem Stadtinnern durch den Bau neuer Straßenbahnen zu sorgen.

5. Die Anlage von Vorortbahnen. Vorortverkehr. Auch den für die Entwicklung des Stadterweiterungsgebietes wichtigen Vorortverkehr suchte die Stadt zu heben und den Bau von Vorortsbahnen zu fördern. So trat sie aus ihrem Besitze einen Teil der zum Bau der im Jahre 1892 eröffneten Teilstrecke[2] München—Thalkirchen der Isartalbahn an die Lokalbahn-Aktiengesellschaft unentgeltlich

---

[1] Der Tarif wurde für Sonn- und Feiertage auf 15 Pfennige und der Preis der Strecken- und Netzkarten im allgemeinen erhöht. Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern 1903, S. 35.

[2] Die Strecke Thalkirchen—Wolfratshausen war im Jahre 1891 eröffnet worden.

Digitized by Google

ab[1]. Schon im Jahre 1889 wurde vom Magistrate das private Gesuch an die königliche Generaldirektion, eine Lokalbahn zwischen München-Ostbahnhof und Deisenhofen zu bauen, mit Rücksicht auf die große Bedeutung des Projektes für die Entwicklung der östlichen Stadtteile und für die Versorgung der Stadt mit Nahrungsmitteln nachdrücklich unterstützt. 1895 verpflichtete sich die Stadtgemeinde nach Genehmigung der zur Erbauung nötigen Mittel durch den Landtag, den innerhalb der Steuergemeinden Giesing, Perlach, Unterbiberg und des Forstbezirkes Perlach für den Bahnbau und dessen Zubehör nötigen Grund und Boden unentgeltlich zur Verfügung zu stellen im Sinne der Bestimmung in Artikel 5 Absatz 2 des Gesetzes vom 28. April 1882, die Behandlung der bestehenden Vizinalbahnen und den Bau von Sekundärbahnen betreffend[2]. Wenn auch die Staatseisenbahnverwaltung eine Aversionalsumme von 120 000 Mark und die Adjazenten fast 50 000 Mark in bar leisteten und diese 1,3 ha Land in Giesing abtraten, so betrugen bis 1901 die Ausgaben der Stadt für die von der Bahnverwaltung auf Rechnung der Stadt betätigten Grunderwerbungen fast 300 000 Mark[3], wozu noch erhebliche Straßenherstellungskosten kamen. Über den Einfluß dieser im Jahre 1898 eröffneten Lokalbahn wird im speziellen Teile weiter berichtet.

Seit der Einverleibung von Schwabing war die Stadtgemeinde immer darauf bedacht, den direkten Anschluß dieses großen Siedlungsgebietes an eine Eisenbahn zu bewerkstelligen. Im Gegensatz zu den Interessenten, von denen die Anregung ausging und welche nur ein Geleise für den Güterverkehr verlangten[4], war die Gemeinde der Anschauung, daß diese Strecke als Teil der von ihr wiederholt als notwendig bezeichneten Ringbahn mit Rücksicht auf das allgemeine Interesse als Vollbahn auf Kosten des Staates zu erbauen sei. Da aber hierzu seitens der Staatsregierung keine Geneigtheit bestand, wurde der Magistrat 1898[5] mit der Bitte vorstellig, eine Lokalbahn herzustellen und erklärte sich bereit, nachdem der Landtag 1896 die

[1] V.B. 1891, S. 163. Sehr bezeichnend für die Gesetzgebung ist, daß der Konzessionar der Stadtgemeinde gegenüber geltend machte, daß ihm das Zwangsenteignungsrecht für den Stadtbezirk, soweit die Bahn südlich des Südbahnhofes führe, zustehe.

[2] V.B. 1898, S. 208.

[3] R.E. 1901, S. 72..

[4] V.B. 1890, S. 136.

[5] V.B. 1898, S. 206 ff.

Digitized by Google

Mittel zum Bau der Lokalbahn Moosach—Milbertshofen—Neu-Freimann—Schwabing genehmigt hatte, den für den Bahnbau und dessen Zubehör nötigen Grund und Boden unter der Bedingung zur Verfügung zu stellen, daß der hierdurch verursachte Aufwand durch die Beiträge der Industriellen bei Geleisanschlüssen an die Stadtgemeinde zurückvergütet werde. Der von der Stadt zu deckende Aufwand wurde auf 307 300 Mark festgesetzt, wovon auf die Grunderwerbungen 263 500 Mark kommen. Durch die Vorlage eines neuen Projektes seitens der Generaldirektion (1895), nach welchem die Bahnlinie von Milbertshofen bedeutend nach Süden verlegt und Schwabing Durchgangsstation werden sollte, welches aber die Stadt hauptsächlich wegen der erheblichen Mehrbelastung durch starke Mehrforderungen für die Bahnhofsanlagen[1] nicht annehmen konnte, wurden die Verhandlungen hinausgeschoben, und erst im Jahre 1900[2], nachdem die Stadt sich verpflichtet hatte, für den gesamten Grunderwerbsaufwand[3] aufzukommen, wurde mit dem Bau nach dem ursprünglichen Projekte begonnen und dieser im Jahre 1901 vollendet. In der jüngsten Zeit ist dann das Projekt der Schließung des Ringes durch Führung einer Lokalbahn von Neu-Freimann zum Ostbahnhofe in Fluß gekommen und wird wohl bald dem Landtage vorgelegt werden.

Größere Bedeutung für die Entwicklung der Bodenverhältnisse als der Bau der letztgenannten zwei Lokalbahnen hat in den letzten Jahren die Einführung des billigeren Vorortsverkehrs auf den Staatsbahnen gehabt. Ende 1893 wendete sich der Magistrat im Anschluß an das Vorgehen einer Anzahl anderer unmittelbarer Städte Bayerns an die höchste Stelle mit der Bitte, für den Personenverkehr zwischen Stadt und Vororten, sowie den in der Nähe der Stadt gelegenen Orten eine erhebliche Tarifreduktion eintreten zu lassen[4]. Daraufhin wurde mit der Eröffnung der Linie München—Laim—

[1] Statt auf 263 500 Mk. berechneten sich die von der Stadt zu tragenden Grunderwerbskosten danach nach Schätzung auf 797 000 Mk., nach den tatsächlichen Forderungen der Grundbesitzer auf 1 039 000 Mk. V.B. 1898, S. 207.

[2] V.B. 1900, S. 23.

[3] Die Ausgaben für Grunderwerbungen betrugen bis Ende 1901 499 000 Mk., von den Interessenten sind 64 500 Mk. gezeichnet, bis Ende 1901 47 500 Mk. eingezahlt worden. R.E. 1901, S. 73.

[4] V.B. 1893, S. 116.

Digitized by Google

Pasing auf dieser der Vorortsverkehr am 1. Mai 1895 eingeführt. Am 1. Mai 1896 wurde der Vorortsverkehr auf den Strecken vom Zentralbahnhof nach Schleißheim (19 km), Bruck (23 km), Maisach (25 km), Dachau (18 km), Planegg (15 km), Gauting (19 km), Großhesselohe (11 km) eingeführt und am 1. Mai 1897, nach einer Eingabe des Magistrates[1], auch auf den Strecken vom Ostbahnhof nach Schwaben (21 km) und Kirchseeon (23 km). Am 1. Mai 1896 hatte die Isartalbahn den Vorortsverkehr eingeführt und diesen bis Grünwald ausgedehnt. München hat demnach neun eigentliche Vorortlinien mit billigerem Tarife, welcher aber noch ziemlich hoch ist[2]. Zu diesen Linien kommt als Vorortbahn die Lokalbahn nach Deisenhofen, während auf der Lokalbahn Moosach—Schwabing die Personenbeförderung vorerst ausgeschlossen ist. Auf die verschiedene Entwicklung des Vorortsverkehrs in den verschiedenen Stadterweiterungsgebieten und deren Einfluß auf die Gestaltung der Bodenverhältnisse ist im speziellen Teile einzugehen. Hier sei nur erwähnt, daß der Vorortverkehr im ganzen stark gestiegen ist[3]. Im Jahre 1896 wurden 948 461, 1900 2 423 404 Vorortkarten ausgegeben, im Jahre 1901 freilich nur 2 372 751, woran man schon erkennt, daß der Münchner Vorortverkehr zum Teil Ausflugsverkehr ist und daß die Bedeutung des Vorortverkehrs für die Entwicklung der Bodenverhältnisse aus diesen Zahlen nicht klar ersehen werden kann, sondern erst bei der Betrachtung der einzelnen Gebiete deutlicher hervortritt.

6. Die Kosten der Durchführung des Stadterweiterungsplanes und ihre Deckung. Schon die allgemeinen Ausführungen über die Durchführung des Stadterweiterungsplanes in München lassen erkennen, daß die Kosten desselben sehr bedeutend sind und in den letzten Jahren stark zugenommen haben. Zahlenmäßig lassen sich die Kosten, welche diese Durchführung der Stadt verursacht, nicht darstellen, da einerseits die persönlichen und sachlichen Kosten der Durchführung selbst nicht ausgeschieden sind, andererseits die großen Kosten des Ankaufs von Gebäuden und Grundstücken zu Straßenregelungen und Durchbrüchen[4] zum Teile später gedeckt werden

[1] V.B. 1896, S. 60.

[2] 1—6 km 10 Pf., 7 u. 8 km 15 Pf., 9—11 km 20 Pf. Vergl. Dr. Singer a. a. O., S. 46 ff.

[3] M.J. 1901, Tab. 121, S. 45.

[4] Hierfür wurden ohne die besonderen Unternehmungen ausgegeben: 1895

Digitized by Google

durch den Verkauf des bei der Durchführung derselben gewonnenen oder durch dieselbe der Bebauung erschlossenen Baugeländes, zum geringen Teile durch Beiträge der Adjazenten. Deshalb werden in der neueren Zeit die größeren Straßendurchbrüche und die Grunderwerbungen für die genannten Lokalbahnen als besondere Unternehmen durchgeführt, denen die Erlöse aus den verkauften Grundstücken zufallen[1]. Jedoch decken die Erlöse aus dem gewonnenen Baugelände, da dieses vielfach nur gering ist, und die Beiträge der Adjazenten die Kosten der Durchführung des Stadterweiterungsplanes nicht. Um deshalb diejenigen besonders hierzu heranzuziehen, welche die größten Vorteile aus den Ausgaben für die Durchführung des Stadterweiterungsplanes haben, erhebt die Stadt seit 1898[2] eine Besitzveränderungsgebühr von einem Viertel der vom Staate seit 1892[3] erhobenen Besitzveränderungsgebühr. Diese beträgt vom Werte des Gegenstandes der Besitzveränderung ohne Abzug der Schulden 1 % bei Erbschaften, Vermächtnissen, Schenkungen, Besitzveränderungen zwischen Verwandten (bei diesen darf die Gemeinde keine Gebühr erheben) und bei einem Wertgegenstand bis zu 1000 Mark, 1½ % bei einem Wertgegenstande von über 1000 bis zu 2000 Mark, 2 % endlich in den übrigen überwiegenden Fällen, soweit nicht Ermäßigung in den oben erwähnten Fällen eintritt.

Der Ertrag der gemeindlichen Besitzveränderungsgebühr[4] betrug in München 1898: 462000 Mark, 1899: 1029000 Mark, 1900:

123000 Mk., 1896 423000 Mk., 1897 183000 Mk., 1898 304000 Mk., 1899 797000 Mk., 1900 823000 Mk. und 1901 630000 Mk. Die Ausgaben für Straßenherstellung und -Regelung betrugen in denselben Jahren 246000 Mk., 224000 Mk., 244000 Mk., 401000 Mk., 650000 Mk., 652000 Mk., 305000 Mk. R.E. 1895—1901. Vergl. auch M.J. 1901: XII. Finanzwesen der Gemeinde, besonders die vergleichende Übersicht der Rechnungsergebnisse 1875—1901 und den Nachweis der Verwendung der Anleihengelder 1857—1901.

[1] R.E. 1900, S. 72 ff., 1901, S. 71 ff.

[2] Gesetz vom 15. Juni 1898. Danach sind alle bayrischen Gemeinden mit Genehmigung des Staatsministeriums des Innern befugt, oben erwähnte Besitzveränderungsabgabe in ihrem Bezirk zu erheben.

[3] Gebührengesetz vom 6. Juli 1892, II. Abschnitt I. Titel: Besitzveränderungsgebühr.

[4] M.J. 1901, S. 91.

Digitized by Google

970 000 Mark und 1901: 697 000 Mark. Diese Zahlen zeigen, daß auf dem Münchener Grundstücksmarkte in den Jahren 1900 und 1901 eine krisenmäßige Störung eingetreten ist. Ursache und Wirkung derselben können nur durch eine eingehende Untersuchung der Entwicklung der Bodenverhältnisse in der jüngsten Wirtschaftsperiode, und zwar in den verschiedenen Stadterweiterungsgebieten erkannt werden.

Digitized by Google

Dresden und die Grundstückskrisis[1].

Von

Dr. Felix Hecht.

§ 1. Die Bevölkerung der Stadt Dresden während der beiden letzten Zählperioden. Statistische Angaben über Zahl und Bewegung der Bevölkerung und ihre Einteilung nach Beruf und Gewerbebetrieb.

Die Bevölkerung der Stadt Dresden und des Königreichs Sachsen nach den Volkszählungen 1895 und 1900.

Volkszählung vom	Einwohnerzahl der Stadt Dresden in ihrem jeweiligen Umfange			Prozentuale jährliche Zunahme seit der vorausgegangenen Zählung	Einwohnerzahl des Königreichs Sachsen			Von 100 Einwohnern des Königreichs waren in Dresden		
	m.	w.	zus.		m.	w.	zus.	m.	w.	zus.
2. Dez. 1895	164 374	172 066	336 440	3,03	1 838 422	1 949 266	3 787 688	8,94	8,83	8,88
1. „ 1900	190 699	205 447	396 146	2,26	2 043 148	2 159 068	4 202 216	9,33	9,51	9,43

Bewegung des Personenstandes in den Jahren 1895—1901.

Jahr	Zahl der					Auf 1000 der mittleren Einwohnerzahl trafen					
	Lebendgeborenen	Totgeborenen	Eheschließungen	Sterbefälle überhaupt	Sterbefälle darunter im 1. Lebensjahre	Lebendgeborene	Totgeborene	Eheschließungen	Sterbefälle überhaupt	Sterbefälle ausschließlich der Fälle im 1. Lebensjahre	Sterbefälle im 1. Lebensjahre auf 100 Lebendgeborene
1895	10 561	440	3322	6586	2301	31,8	1,3	10,0	19,8	12,9	21,1
1896	11 276	425	3490	6518	2217	33,0	1,2	10,2	19,1	12,6	19,6
1897	12 497	454	3883	7312	2659	33,8	1,2	10,5	19,8	12,6	21,2
1898	13 143	483	4047	7054	2531	34,5	1,3	10,6	18,5	11,9	19,2
1899	13 225	540	4086	7631	2705	34,0	1,4	10,5	19,6	12,7	20,4
1900	13 096	500	3881	7397	2658	33,3	1,3	9,9	18,8	12,0	20,3
1901	13 065	464	3640	7232	2485	32,6	1,2	9,1	18,0	11,8	19,0

[1] Versuche, eine geeignete Kraft für die Darstellung der neueren städtischen Bodenentwicklung in Dresden selbst zu gewinnen, waren vergeblich. Die ausgezeichneten Publikationen des Dresdener Statistischen Amtes aber bieten ein reiches, für unsere Zwecke ausreichendes Material. Der § 7 der vorliegenden Abhandlung beruht auf Erhebungen, die von dem Verfasser in Dresden persönlich gemacht wurden. S. auch Einleitung zu Bd. 111.

Digitized by Google

Hauptübersicht über die Zahl der Betriebe und der darin tätigen Personen.

In Spalte 4 „Betriebsweise" bedeutet A: Betriebe mit Geschäftsleitern, deren Hauptberuf das Gewerbe bildet, B: Betriebe mit Geschäftsleitern, die das Gewerbe nur als Nebenbeschäftigung ausüben, a: die Betriebe mit Ausschluß der hausindustriellen Betriebe, b: hausindustrielle Betriebe.

In Spalte 7—9 „Alleinbetriebe ohne Motoren" sind diejenigen Gewerbe gezählt, welche vom Inhaber allein, ohne menschliche Hilfskraft und ohne Motoren betrieben werden, während in

Spalte 10 - 20 alle diejenigen Betriebe fallen, in welchen menschliche Hilfskräfte oder Motoren verwendet werden oder mehr als ein tätiger Inhaber vorhanden ist („Gehilfen-, Mitinhaber- und Motorenbetriebe"). Die Übersichten II—VII beziehen sich nur auf diese.

Die Zahlen der Spalte 21 sind in jenen der Spalte 10 enthalten und betreffen die Zweigniederlassungen, Niederlagen, Verkaufsstellen, Kontore usw. solcher Betriebe, deren Hauptgeschäft sich außerhalb Dresdens befindet.

Lfde. Nummer der Gewerbearten	Nr. der Gewerbegruppe	Gewerbe	Betriebsweise	Gesamtzahl der		Alleinbetriebe ohne Motoren			Alle übrigen Betriebe (Gehilfen-, Mitinhaber- und Motorenbetriebe)											Darunter Zweigniederlass. usw. auswärtiger Geschäfte
										darunter Betriebe mit tätigen Personen							Zahl der Personen			
				Betriebe	Personen	männliche Personen	weibliche Personen	zusammen	Zahl der Betriebe	1	2	3—5	6—10	11 bis 20	21 bis 50	über 50	männl. Personen	weibl. Personen	zusammen	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.	19.	20.	21.
1—295	I—XXI	**1. Betriebe überhaupt**		**27 537**	**129 339**	**7165**	**6984**	**14 149**	**13 388**	**233**	**4233**	**5216**	**1965**	**849**	**577**	**315**	**87 786**	**28 543**	**116 329**	**194**
		2. Gewerbeabteilungen.																		
1—3	I u. II	Gärtnerei, Tierzucht und Fischerei	Aa	255	1 861	55	1	56	199	—	31	104	34	17	7	6	1 328	477	1 805	—
			Ab	3	3	—	3	3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
			Ba	20	24	11	2	13	7	2	1	3	—	1	—	—	2	22	24	1
			zus.	**278**	**1 888**	**66**	**6**	**72**	**206**	**2**	**34**	**107**	**34**	**18**	**7**	**6**	**1 330**	**499**	**1 829**	**1**

Digitized by Google

4—189	III bis XVII	Bergbau und Industrie	Aa	13 843	89 352	3415	3435	6850	6993	37	1780	2684	1244	549	436	263	65 048	17 454	82 502	55
			Ab	2 269	3 081	810	1108	1918	351	—	179	128	41	3	—	—	564	599	1 163	—
			Ba	451	428	129	276	405	46	21	6	7	2	4	4	2	386	42	428	15
			Bb	221	1	18	202	220	1	1	—	—	—	—	—	—	—	1	1	—
			zus.	**16 784**	**92 862**	**4372**	**5021**	**9393**	**7391**	**59**	**1965**	**2819**	**1287**	**556**	**440**	**265**	**65 998**	**18 096**	**84 094**	**70**
190—295	XVIII bis XXI	Handel und Verkehr	A	9 732	33 473	2453	1730	4183	5549	15	2185	2268	642	272	128	39	19 779	9 511	29 290	106
			B	739	500	274	227	501	238	157	51	22	2	3	2	1	214	286	500	17
			zus.	**10 471**	**33 973**	**2727**	**1957**	**4684**	**5787**	**172**	**2236**	**2290**	**644**	**275**	**130**	**40**	**19 993**	**9 797**	**29 790**	**123**
Hierüber Anstaltsbetriebe, die unter verschiedene Gewerbearten fallen			Ba	4	616	—	—	—	4	—	—	—	—	—	—	4	465	151	616	—

3. Gewerbegruppen.

1	1	Kunst- u. Handelsgärtnerei	Aa	225	1 781	32	1	33	192	—	29	101	34	16	6	6	1 282	466	1 748	—
			Ab	3	3	—	3	3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
			Ba	12	24	3	2	5	7	2	1	3	—	1	—	—	2	22	24	1
			zus.	**240**	**1 808**	**35**	**6**	**41**	**199**	**2**	**30**	**104**	**34**	**17**	**6**	**6**	**1 284**	**488**	**1 772**	**1**
2—3	II	Tierzucht (ohne die Zucht landwirtschaftl. Nutztiere) u. Fischerei	Aa	30	80	23	—	23	7	—	2	3	—	1	1	—	46	11	57	—
			Ba	8	—	8	—	8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
			zus.	**38**	**80**	**31**	**—**	**31**	**7**	**—**	**2**	**3**	**—**	**1**	**1**	**—**	**46**	**11**	**57**	**—**
4—5	III	Bergbau- u. Hüttenwesen	Aa	**2**	**143**	—	—	—	**2**	—	—	**1**	—	—	—	**1**	**143**	—	**143**	**1**
6—19	IV	Industrie d. Steine und Erden	Aa	219	5 264	53	4	57	162	1	13	42	37	18	38	13	4 545	662	5 207	9
			Ab	69	143	37	5	42	27	—	8	15	4	—	—	—	94	7	101	—
			Ba	4	48	1	—	1	3	1	—	—	—	1	1	—	47	1	48	1
			Bb	1	—	1	—	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
			zus.	**293**	**5 455**	**92**	**9**	**101**	**192**	**2**	**21**	**57**	**41**	**19**	**39**	**13**	**4 686**	**670**	**5 356**	**10**
20—43	V	Metallverarbeitung	Aa	877	8 176	164	4	168	709	1	105	317	162	61	39	24	7 322	686	8 008	4
			Ab	22	39	5	11	16	6	—	2	3	1	—	—	—	21	2	23	—
			Ba	10	8	4	—	4	6	4	—	2	—	—	—	—	8	—	8	2
			Bb	7	—	1	6	7	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
			zus.	**916**	**8 223**	**174**	**21**	**195**	**721**	**5**	**107**	**322**	**163**	**61**	**39**	**24**	**7 351**	**688**	**8 039**	**6**

Digitized by Google

Lfde. Nummer der Gewerbearten	Nr. der Gewerbegruppe	Gewerbe	Betriebsweise	Gesamtzahl der Betriebe	Gesamtzahl der Personen	Alleinbetriebe ohne Motoren: männliche Personen	Alleinbetriebe ohne Motoren: weibliche Personen	Alleinbetriebe ohne Motoren: zusammen	Alle übrigen Betriebe (Gehilfen-, Mitinhaber- und Motorenbetriebe): Zahl der Betriebe	darunter Betriebe mit tätigen Personen: 1	2	3–5	1–10	11 bis 20	21 bis 50	über 50	Zahl der Personen: männl. Personen	weibl. Personen	zusammen	Darunter Zweigniederlass usw. auswärtiger Geschäfte
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.	19.	20.	21.
44—69	VI	Industrie der Maschinen, Instrumente u. Apparate	Aa	664	9 968	195	5	200	464	1	113	158	79	46	35	32	9 433	335	9 768	13
			Ab	13	14	6	6	12	1	—	1	—	—	—	—	—	2	—	2	—
			Ba	24	167	20	—	20	4	1	—	1	—	—	1	1	167	—	167	1
			Bb	2	—	—	2	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
			zus.	**703**	**10 149**	**221**	**13**	**234**	**469**	**2**	**114**	**159**	**79**	**46**	**36**	**33**	**9 602**	**335**	**9 937**	**14**
70—79	VII	Chemische Industrie	Aa	115	1 540	14	2	16	99	—	19	33	19	14	9	5	1 043	481	1 524	8
			Ab	2	2	1	1	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
			Ba	1	—	1	—	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
			Bb	1	—	—	1	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
			zus.	**119**	**1 542**	**16**	**4**	**20**	**99**	—	**19**	**33**	**19**	**14**	**9**	**5**	**1 043**	**481**	**1 524**	**8**
80—89	VIII	Industrie der forstwirtschaftl. Nebenprodukte, Leuchtstoffe, Fette, Öle u. Firnisse	Aa	63	1 161	6	2	8	55	—	3	13	16	11	9	3	968	185	1 153	2
			Ab	2	2	1	1	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
			Ba	1	1	—	—	—	1	1	—	—	—	—	—	—	1	—	1	—
			Bb	1	—	—	1	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
			zus.	**67**	**1 164**	**7**	**4**	**11**	**56**	**1**	**3**	**13**	**16**	**11**	**9**	**3**	**969**	**185**	**1 154**	**2**
90—100	IX	Textilindustrie	Aa	366	1 937	22	241	263	103	2	26	33	18	9	10	5	617	1057	1 674	6
			Ab	233	257	8	215	223	10	—	4	4	2	—	—	—	9	25	34	—
			Ba	44	5	2	38	40	4	3	1	—	—	—	—	—	—	5	5	3
			Bb	28	—	—	28	28	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
			zus.	**671**	**2 199**	**32**	**522**	**554**	**117**	**5**	**31**	**37**	**20**	**9**	**10**	**5**	**626**	**1087**	**1 713**	**9**
101—107	X	Papierindustrie	Aa	229	2 221	51	4	55	174	2	40	56	31	17	18	10	1 234	932	2 166	1
			Ab	31	37	11	18	29	2	—	—	2	—	—	—	—	2	6	8	—
			Ba	3	3	—	2	2	1	—	—	1	—	—	—	—	—	3	3	—
			Bb	12	—	—	12	12	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
			zus.	**275**	**2 261**	**62**	**36**	**98**	**177**	**2**	**40**	**59**	**31**	**17**	**18**	**10**	**1 236**	**941**	**2 177**	**1**

Digitized by Google

108—113	XI	Lederindustrie	Aa	437	2 226	150	2	152	285	—	76	132	47	14	9	7	1 843	231	2 074	1
			Ab	20	41	9	2	11	9	—	4	4	1	—	—	—	27	3	30	—
			Ba	7	19	5	—	5	2	1	—	—	—	1	—	—	14	5	19	2
			Bb	3	—	—	3	3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
			Anf.	**467**	**2 286**	**164**	**7**	**171**	**296**	**1**	**80**	**136**	**48**	**15**	**9**	**7**	**1 884**	**239**	**2 123**	**3**
114—130	XII	Industrie der Holz- und Schnitzstoffe	Aa	986	6 511	274	41	315	671	2	146	260	150	68	31	14	5 295	901	6 196	2
			Ab	132	211	40	63	103	29	—	9	15	5	—	—	—	103	5	108	—
			Ba	22	27	13	7	20	2	1	—	—	—	1	—	—	26	1	27	—
			Bb	36	—	5	31	36	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
			Anf.	**1176**	**6 749**	**332**	**142**	**474**	**702**	**3**	**155**	**275**	**155**	**68**	**32**	**14**	**5 424**	**907**	**6 331**	**2**
131—150	XIII	Industrie der Nahrungs- und Genußmittel	Aa	1172	11 445	122	6	128	1044	1	82	517	316	75	24	29	6 266	5051	11 317	3
			Ab	82	97	18	54	72	10	—	9	—	1	—	—	—	12	13	25	—
			Ba	14	37	4	5	9	5	1	1	—	1	2	—	—	26	11	37	2
			Bb	30	—	2	28	30	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
			Anf.	**1298**	**11 579**	**146**	**93**	**239**	**1059**	**2**	**92**	**517**	**318**	**77**	**24**	**29**	**6 304**	**5075**	**11 379**	**5**
151—168	XIV	Bekleidungs- und Reinigungsgewerbe	Aa	7020	16 166	1716	3080	4796	2224	27	1000	832	204	92	48	21	5 817	5553	11 370	2
			Ab	1609	2 163	639	724	1363	246	—	136	81	26	3	—	—	267	533	800	—
			Ba	291	20	58	221	279	12	6	4	2	—	—	—	—	6	14	20	3
			Bb	98	1	9	88	97	1	1	—	—	—	—	—	—	—	1	1	—
			Anf.	**9018**	**18 350**	**2422**	**4113**	**6535**	**2483**	**34**	**1140**	**915**	**230**	**95**	**48**	**21**	**6 090**	**6101**	**12 191**	**5**
169—179	XV	Baugewerbe	Aa	1075	17 910	327	—	327	748	—	109	211	116	98	135	79	17 524	59	17 583	2
			Ab	1	—	1	—	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
			Ba	16	90	12	—	12	4	1	—	1	—	—	1	1	88	2	90	1
			Anf.	**1092**	**18 001**	**340**	**—**	**340**	**752**	**1**	**109**	**212**	**116**	**98**	**136**	**80**	**17 612**	**61**	**17 673**	**3**
180—185	XVI	Polygraphische Gewerbe	Aa	256	4 072	52	2	54	202	—	35	57	38	23	29	20	2 717	1301	4 018	1
			Ab	34	48	23	4	27	7	—	5	1	1	—	—	—	16	5	21	—
			Ba	8	3	6	—	6	2	1	—	—	1	—	—	—	3	—	3	—
			Bb	2	—	—	2	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
			Anf.	**300**	**4 123**	**81**	**8**	**89**	**211**	**1**	**40**	**58**	**40**	**23**	**29**	**20**	**2 736**	**1306**	**4 042**	**1**

Digitized by Google

Lfde. Nummer der Gewerbearten	Nr. der Gewerbegruppe	Gewerbe	Betriebsweise	Gesamtzahl der Betriebe	Gesamtzahl der Personen	Alleinbetriebe ohne Motoren: männliche Personen	Alleinbetriebe ohne Motoren: weibliche Personen	Alleinbetriebe ohne Motoren: zusammen	Alle übrigen Betriebe (Gehilfen-, Mitinhaber- und Motorenbetriebe): Zahl der Betriebe	darunter Betriebe mit tätigen Personen: 1	2	3 5	6—10	11 bis 20	21 bis 50	über 50	Zahl der Personen: männl. Personen	Zahl der Personen: weibl. Personen	Zahl der Personen: zusammen	Darunter Zweigniederlass. usw. auswärtiger Geschäfte
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.	19.	20.	21.
186—189	XVII	Künstl. Gewerbe	Aa	362	612	269	42	311	51	—	13	22	11	3	2	—	281	20	301	—
			Ab	19	26	11	4	15	4	—	1	3	—	—	—	—	11	—	11	—
			Ba	6	—	3	3	6	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
			zus.	**387**	**638**	**283**	**49**	**332**	**55**	**—**	**14**	**25**	**11**	**3**	**2**	**—**	**292**	**20**	**312**	**—**
190—270	XVIIIa	Warenhandel	A	6522	18 501	1491	1482	2973	3549	10	1778	1195	340	142	72	12	10 154	5374	15 528	71
			B	490	264	140	162	302	188	134	38	15	1	—	—	—	36	228	264	17
			zus.	**7012**	**18 765**	**1631**	**1644**	**3275**	**3737**	**144**	**1816**	**1210**	**341**	**142**	**72**	**12**	**10 190**	**5602**	**15 792**	**88**
271—283	XVIIIb bis XVIIIh	Sonstiger Handel	A	909	3 477	421	129	550	359	2	105	128	68	34	14	8	2 729	198	2 927	13
			B	169	94	100	51	151	18	11	2	1	1	1	2	—	84	10	94	—
			zus.	**1078**	**3 571**	**521**	**180**	**701**	**377**	**13**	**107**	**129**	**69**	**35**	**16**	**8**	**2 813**	**208**	**3 021**	**13**
284	XIX	Versicherungsgewerbe	A	105	411	56	—	56	49	—	8	20	14	3	4	—	350	5	355	21
			B	24	—	24	—	24	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
			zus.	**129**	**411**	**80**	**—**	**80**	**49**	**—**	**8**	**20**	**14**	**3**	**4**	**—**	**350**	**5**	**355**	**21**
285—293	XX	Verkehrsgewerbe	A	882	4 351	464	12	476	406	3	90	218	55	20	8	12	3 777	98	3 875	—
			B	9	84	3	—	3	6	1	2	1	—	1	—	1	84	—	84	—
			zus.	**891**	**4 435**	**467**	**12**	**479**	**412**	**4**	**92**	**219**	**55**	**21**	**8**	**13**	**3 861**	**98**	**3 959**	**—**
294—295	XXI	Beherbergungs- u. Erquickungsgewerbe	A	1314	6 733	21	107	128	1186	—	204	707	165	73	30	7	2 769	3836	6 605	1
			B	47	58	7	14	21	26	11	9	5	—	1	—	—	10	48	58	—
			zus.	**1361**	**6 791**	**28**	**121**	**149**	**1212**	**11**	**213**	**712**	**165**	**74**	**30**	**7**	**2 779**	**3884**	**6 663**	**1**

§ 2. Das Stadtgebiet und seine Entwicklung.

Die Fläche der Stadt Dresden betrug nach ihren Umfange am 1. April 1901 mit Ausschluß der fließenden Gewässer 4043,58 ha (einschließlich der Wasserfläche 4191,01 ha), Dresden mit Albertstadt 4339,02 ha (bezw. 4487,34 ha).

Bezüglich derjenigen Orte, deren Vereinigung mit Dresden in den Jahren 1902 und 1903 erfolgt ist, hat das Vermessungsamt nach den Flurbuchsangaben folgende Flächen, mit Ausschluß der fließenden Gewässer, festgestellt:

	Cotta	Kaditz	Löbtau	Mickten	Naußlitz	Plauen
Fläche in ha . .	156,994	473,445	204,053	175,657	128,484	206,313

	Räcknitz	Seidnitz	Trachau	Übigau	Wölfnitz	Zschertnitz
Fläche in ha . .	63,335	281,786	196,546	82,030	60,003	73,871

Wie sich auf diesen Flächen die bebauten zu den unbebauten usw. Teilen verhalten, zeigt folgende Tabelle (nach Ermittlung im Herbst 1900):

Gebiete	Gesamtfläche ha	Gebäude, Hofräume ha	Baustellen ha	Öffentlichen Zwecken dienende ha	Acker und Gartenländereien ha	Wiesen ha	Forsten ha	Gewässer ha	Steinbrüche, Ödland ha
Stadt Dresden (ohne Albertstadt)	4016,23	1402,23	450,84	1222,07	475,35	209,15	22,46	145,06	89,05
Vororte:									
Blasewitz . . .	232,25	19,59	—	53,30	89,76	45,47	—	24,13	—
Cotta . . .	160,17	35,00	20,00	24,00	58,57	18,00	—	3,27	1,33
Gruna . . .	176,56	30,62	—	5,12	130,92	6,00	—	1,10	2,80
Kaditz . . .	500,50	24,00	—	30,00	316,00	37,25	40,00	38,35	15,00
Löbtau . . .	207,47	143,07	—	52,20	1,90	3,00	—	4,10	3,20
Loschwitz . .	371,39	22,70	29,32	25,40	227,00	20,25	3,59	34,80	8,33
Mickten . . .	185,06	23,86	12,92	13,38	110,82	13,11	—	9,43	1,54
Naußlitz . . .	129,06	17,60	—	6,55	73,21	18,40	—	—	13,30
Plauen . . .	208,39	107,99	15,00	18,50	46,74	18,16	—	2,00	—
Räcknitz . . .	63,44	2,36	14,29	1,40	39,70	5,69	—	—	—
Reick . . .	208,07	20,78	4,01	14,73	149,04	19,40	—	0,11	—
Seidnitz . . .	284,38	10,44	5,38	10,03	197,65	49,35	9,07	2,28	0,19
Tolkewitz . . .	172,45	22,68	7,42	23,48	71,05	30,80	6,90	10,12	—
Trachau . . .	196,84	13,40	11,00	7,69	155,00	3,10	6,65	—	—
Übigau . . .	95,38	9,12	1,51	3,41	54,39	9,09	4,76	13,10	—
Weißer Hirsch .	24,96	9,00	—	3,10	12 80	—	—	0,06	—
Wölfnitz . . .	59,23	0,93	—	1,10	50,90	6,30	—	—	—
Zschertnitz . . .	74,38	5,52	—	2,18	43,49	5,00	—	0,18	18,01

Digitized by Google

§ 3. Die Stadterweiterung.

Nach der Volkszählung vom Jahre 1900 sind in Dresden folgende Landgemeinden einverleibt worden:

Am 1. April 1901: Gruna.
„ 1. Juli 1902: Räckwitz, Seidnitz, Zschertnitz.
„ 1. Januar 1903: Löbtau, Cotta, Plauen, Mickten, Trachau, Naußlitz, Kaditz, Übigau und Wölfnitz.

Bei der Volkszählung war Dresden seiner Einwohnerzahl nach die sechste Stadt des Deutschen Reiches, der nur Berlin, Hamburg, München, Leipzig und Breslau vorausgingen. — Nach den seit der Zeit erfolgten Eingemeindungen rückt die Einwohnerzahl, immer nach dem Bevölkerungsstande von 1900 gerechnet, in die vierte Stelle ein. In Bezug auf den Gebietsumfang, der nun 6730 ha beträgt, rangiert Dresden hinter Köln, Frankfurt a. M., Straßburg, Hamburg und München als sechste Stadt des Deutschen Reiches.

§ 4. Die Verkehrsanlagen im Stadtgebiet.

1. Eisenbahnbetrieb.

A. Verkehr auf den Dresdner Bahnhöfen überhaupt.

a) In den Jahren 1891 bis 1899.

Die Angaben beziehen sich auf die Zahl der verkauften Fahrkarten mit Dresden als Anfangs- oder Endstation. Nicht eingerechnet sind also, auch wenn sie hier Aufenthalt nahmen, diejenigen Reisenden, für die Dresden Zwischenstation war.

Eine dementsprechende Zusammenstellung von Nachweisungen über den Verkehr auf den Dresdner Bahnhöfen seit 1869 siehe im „Monatsberichte des Statistischen Amtes" für Juli 1894.

Digitized by Google

Jahr	Angekommen und abgereist sind auf dem Bahnhof				
	in Altstadt[1]	in Friedrich-stadt	in Neustadt		Wettiner-straße[2]
			Schlesischer	Leipziger	
1891	4 104 152	645 915	1 467 153	2 540 043	—
1892	4 197 460	732 131	1 492 262	2 665 983	—
1893	4 397 515	803 093	1 614 204	2 821 192	—
1894	4 770 386	825 037	1 728 901	3 010 799	—
1895	5 079 622	878 731	1 817 233	3 190 291	—
1896	5 711 657	984 241	2 086 063	3 688 615	—
1897	6 287 910	1 179 996	2 276 978	4 116 350	51 112
1898	8 044 698	1 241 747	2 391 608	3 956 388	731 350
1899	9 098 979	1 279 107	2 404 070	3 569 922	1 330 904

b) In den Jahren 1899 bis 1901.

Vom Jahre 1900 ab beschränken sich die Ermittlungen über den Personenverkehr der einzelnen Bahnhöfe auf die Zahl der mit einfachen Fahrkarten oder mit hier gelösten Rückfahrt-, Rundreise-[3], Zeitkarten usw. abgefertigten Personen und die verkauften Bahnsteigkarten.

Jahr	Zahl der abgefertigten Reisenden auf					Zahl der verkauften Bahnsteigkarten auf			
	dem Hauptbahnhof	dem Bahnhof Friedrichstadt	dem Neustädter Bahnhof	dem Bahnhof Wettinerstraße	den vier Bahnhöfen zusammen	dem Hauptbahnhof	dem Bahnhof Friedrichstadt	dem Neustädter Bahnhof	dem Bahnhof Wettinerstraße
1899	2 452 222	351 871	1 498 640	464 426	4 767 159	—	—	—	—
1900	2 532 858	295 412	1 342 267	475 610	4 646 147	312 245	1 086	129 691	19 424
1901	2 464 611	220 443	1 366 687	456 438	4 508 179	312 932	484	145 689	21 302

[1] Seit Eröffnung des Neubaues im April 1898 Haupt-Personenbahnhof genannt.

[2] Eröffnet am 1. Oktober 1897.

[3] Die Gesamtzahl der hier verkauften zusammenstellbaren Fahrscheinhefte hat, einschließlich der von auswärts wohnenden Personen bestellten, in den Jahren 1892 bis 1901 betragen:

1892	19 801	1897	28 286
1893	20 574	1898	24 793
1894	22 579	1899	25 137
1895	25 444	1900	26 865
1896	27 245	1901	20 736

Die Abnahme in den Jahren 1898 und 1901 dürfte sich durch die Verlängerung der Gültigkeit der Rückfahrkarten auf 10 Tage seit 15. April 1898 und auf 45 Tage seit 4. Juli 1901 erklären (siehe auch Statistischer Bericht über die p. Staats- und Privateisenbahnen für 1898, Seite 26).

Digitized by Google

B. Verkehr mit den nächstgelegenen Vorortstationen.

Verkehrsstrecken	Zahl der für die vorn bezeichneten Strecken in beiden Richtungen gelösten direkten Fahrkarten (Rückfahrkarten doppelt gerechnet)[2]								
	1891	1892	1893	1894	1895	1896	1897	1898	1899
Dresden-Altstadt—Niedersedlitz	380 402	409 389	439 353	447 751	488 227	550 450	700 701	859 162	1 084 288
„ —Mügeln	135 657	128 674	134 489	142 760	161 318	194 937	257 112	463 228	537 792
„ —Heidenau	23 891	23 854	30 136	33 078	32 921	34 726	38 493	52 378	70 858
„ —Pirna	358 281	375 038	388 408	401 565	420 440	462 618	499 688	585 338	618 568
„ —Plauen	27 437	31 857	35 841	41 930	52 447	42 544	68 296	92 250	92 302
„ —Potschappel	611 909	599 482	640 725	738 373	814 359	911 143	1 060 976	1 179 949	1 239 751
„ —Deuben	213 764	233 176	243 119	336 174	357 570	407 900	458 441	498 073	534 703
„ —Hainsberg	166 107	165 602	179 599	179 333	180 335	201 584	199 522	233 488	233 025
„ —Tharandt	174 869	184 723	183 492	193 637	208 829	217 002	232 979	255 852	262 598
Dresden-Friedrichstadt[1]—Cotta	—	—	—	72 110	123 775	153 376	234 260	242 580	231 405
„ —Kemnitz	—	—	—	283 256	263 226	281 275	319 454	309 523	330 845
„ —Stetzsch	—	—	—	39 897	67 078	84 414	112 411	127 139	148 985
„ —Cossebaude	—	—	—	273 603	251 139	263 142	295 987	334 177	326 480
Dresden-Leipziger Bahnhof—Radebeul	598 603	635 271	680 831	746 862	809 383	950 418	1 114 388	1 098 751	927 030
„ —Weintraube	139 841	144 320	152 213	158 484	163 437	190 638	246 911	246 187	226 000
„ —Kötzschenbroda	458 857	464 201	505 019	533 670	550 925	616 502	727 612	680 231	604 616
Dresden-Schlesischer Bahnhof—Klotzsche	303 245	322 230	356 250	399 416	424 212	499 112	589 430	563 084	572 223
„ —Langebrück	173 936	173 415	182 323	188 278	199 962	236 176	271 585	262 906	256 696
„ —Radeberg	213 982	212 053	224 157	247 745	262 800	282 094	316 868	318 384	289 512

[1] Für 1891 bis 1893 liegen in Bezug auf den Verkehr des Bahnhofs Friedrichstadt die erforderlichen Angaben nicht vor.

[2] Die Zahlen beziehen sich nur auf den Verkehr der Vororte mit dem ihnen zunächstgelegenen Dresdener Bahnhof. Den Verkehr einiger von ihnen mit andren Dresdner Bahnhöfen im Jahre 1899 zeigen folgende Zahlen: Bahnhof Wettinerstraße—Niedersedlitz 34 933; Hauptbahnhof—Cotta 178 031; Hauptbahnhof—Kemnitz 99 426; Hauptbahnhof—Stetzsch 42 134; Hauptbahnhof—Cossebaude 113 680; Hauptbahnhof—Radebeul 113 210; Bahnhof Wettinerstraße—Radebeul 198 922; Hauptbahnhof—Weintraube 33 850; Bahnhof Wettinerstraße—Weintraube 50 551; Hauptbahnhof—Kötzschenbroda 85 828; Bahnhof Wettinerstraße—Kötzschenbroda 180 973; Hauptbahnhof—Klotzsche 69 709; Bahnhof Wettinerstraße—Klotzsche 86 867; Hauptbahnhof—Langebrück 54 094; Bahnhof Wettinerstraße—Langebrück 36 006; Hauptbahnhof—Radeberg 30 807.

2. Straßenbahnbetrieb mit Unterscheidung der beiden Gesellschaften 1897 bis 1901.

Jahr (zu Spalte 4 bis 11 Stand am Jahresschluß)	Beförderte Personen		Inhaber von			Angestellte Personen[2]		Straßenbahnwagen im Betriebe[3]		Pferde
	überhaupt	darunter mit Zeit-, Frei- oder übernommenen Umsteigekarten	Zeitkarten	Schülerkarten	Freikarten	überhaupt	darunter im Fahrdienst	überhaupt	darunter Motorwagen	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
				Dresdner Straßenbahn[1].						
1897	36 413 945	8 401 916	2713	617	228	1114	768	265	93	835
1898	39 627 332	9 490 763	4357	694	304	1160	759	308	137	823
1899	42 078 309	10 037 283	5076	775	310	1403	934	398	224	521
1900	48 186 779	11 712 268	4613	865	312	1393	886	404	262	17
1901	53 089 346	13 303 017	3879	908	357	1375	928	425	260	—
				Deutsche Straßenbahngesellschaft.						
1897	14 792 283	1 818 826	2380	1916	275	635	370	176	78	260
1898	16 846 917	2 352 578	2640	2283	285	693	403	197	99	265
1899	20 715 166	5 072 396	3461	2767	300	729	462	227	129	163
1900	24 093 350	5 871 835	2036	322	300	741	469	289	179	11
1901	25 444 830	6 469 985	4400	3340	300	768	540	285	189	—

Bei der der Berechnung der Zahl der beförderten Personen werden die Abonnenten, sowie die beim Besteigen eines Wagens im Besitz einer Umsteigekarte befindlichen Fahrgäste mitgezählt, letztere bei der Deutschen Straßenbahngesellschaft erst seit 1899; die Zunahme im Jahre 1899 erscheint aus diesem Grunde bei der Deutschen Straßenbahngesellschaft etwas stärker als sie war.

Vor der vollständigen Einführung des elektrischen Betriebes (1. August 1900) wurden einige Linien im Betrieb als Fortsetzungen anderer Linien angesehen; die auf letzteren gelösten Fahrkarten berechtigten daher zur Weiterfahrt auf ersteren, ohne als Umsteigekarten zu gelten, und kamen bei der Zählung der auf diesen Linien beförderten Personen nicht in Betracht, so daß deren Verkehr schwächer als in Wirklichkeit erschien.

[1] Bei der Dresdner Straßenbahn ist die bis 28. Februar 1899 betriebene Omnibuslinie Striesen—Seidnitz eingerechnet.

[2] Mit Ausschluß der vorübergehend beschäftigten Arbeiter.

[3] Dazu kommt bei der Dresdner Straßenbahn der Wagenpark der Lößnitzbahn (1901 25 Motor- und 22 Anhängewagen).

Digitized by Google

§ 5. Entwicklung der Grundstückswerte.

Kauf- und Übernahmspreise der bebauten und unbebauten Grundstücke.

Jahr	Grundstücke, die den Besitzer wechselten und deren Übernahmspreis ermittelt ist											
	im ganzen		nach der Art des Besitzwechsels									
			Kauf		Abtretung des Kaufs- od. Erstehungsrechtes		Erbschaft od. Erbschaftsauseinandersetzung		Zwangsversteigerung		Sonstige Besitzübertragung	
	Zahl der Grundstücke	Preis Mk.	Zahl der Grundstücke	Preis Mk.	Zahl der Grundstücke	Preis Mk.	Zahl der Grundstücke	Preis Mk.	Zahl der Grundstücke	Preis Mk.	Zahl der Grundstücke	Preis Mk.
					A. **Bebaute Grundstücke**[1].							
1886	584	39 112 565	417	29 256 031	19	1 061 250	125	7 416 574	23	1 378 710	—	—
1887	620	43 490 467	455	33 994 619	15	1 414 316	138	7 286 882	12	794 650	—	—
1888	693	54 369 644	524	43 950 952	22	2 223 780	134	7 320 402	13	874 510	—	—
1889	728	59 388 704	595	51 231 126	27	1 953 190	91	5 119 853	14	994 535	1	90 000
1890	869	75 958 372	681	61 789 071	38	3 854 130	139	9 342 978	11	972 193	—	—
1891	692	60 785 418	477	44 174 386	56	5 126 500	111	7 312 577	43	3 718 155	5	453 800
1892	836	69 718 885	556	47 154 773	66	6 439 850	162	11 950 441	50	3 913 821	2	260 000
1893	865	74 239 839	640	55 344 370	55	5 896 433	142	10 707 329	20	1 384 202	8	907 505
1894	675	90 475 812	748	70 898 045	63	6 682 675	127	9 921 406	28	2 138 186	9	835 500
1895	1193	123 885 422	942	98 901 627	83	8 778 845	124	11 945 554	41	3 844 396	3	415 000
1896	1365	142 794 006	1064	114 952 190	125	12 495 771	134	11 282 915	36	3 178 630	6	884 500
1897	1639	167 216 911	1343	140 965 439	109	10 799 747	132	10 955 787	50	4 295 438	5	200 500
					B. **Unbebaute Grundstücke**[1].							
1886	173	4 614 784	143	4 181 261	25	426 478	5	7 045	—	—	—	—
1887	411	8 893 695	373	8 226 085	18	570 250	13	51 760	7	45 600	—	—
1888	419	7 543 251	349	6 280 168	48	1 107 310	14	99 473	8	56 300	—	—
1889	550	12 410 586	449	10 467 983	89	1 799 505	6	11 998	6	129 100	—	—
1890	314	8 584 164	273	7 378 151	21	1 036 567	19	151 946	—	—	1	17 500
1891	228	5 306 435	184	4 283 780	37	870 803	2	10 842	5	141 010	—	—
1892	366	7 593 030	302	6 310 596	55	1 085 434	3	58 050	6	138 950	—	—
1893	530	11 539 974	359	7 932 682	125	3 056 335	12	202 891	12	279 700	22	68 366
1894	622	14 786 124	481	12 332 728	80	2 140 949	7	101 565	6	133 721	48	77 161
1895	749	19 080 458	636	15 153 230	85	3 295 954	8	189 460	6	196 400	14	245 414
1896	717	28 325 822	461	19 583 704	201	7 723 696	34	689 270	—	—	31	329 152
1897	1093	43 711 822	880	36 389 285	143	5 254 650	5	641 945	28	1 028 186	37	397 756

[1] Die Rechtsgeschäfte, durch welche bebaute und unbebaute Grundstücke zugleich den Besitzer wechselten, sind in dieser

Digitized by Google

Verkaufte bebaute Grundstücke

Jahr	Zahl der verkauften bebauten Grundstücke	Kaufpreis Mk.	Steuereinheiten	Gebäude-Versicherungswert Mk.	Jährlicher Mietsertrag Mk.
			in der Stadt Dresden.		
1886	417	29 256 031	465 204,20	18 001 520	1 537 181,30
1887	455	33 994 619	513 847,44	20 452 700	1 702 616,30
1888	524	43 950 952	631 803,07	25 899 490	2 236 432,50
1889	595	51 231 126	732 560,73	30 153 460	2 631 375,—
1890	681	61 859 071	872 844,54	36 959 080	3 156 577,50
1891	477	44 174 386	632 519,64	25 952 788	2 235 502,50
1892	556	47 154 773	624 064,80	27 917 860	2 560 545,—
1893	640	55 344 370	740 769,74	32 934 720	2 977 350,—
1894	748	70 898 045	869 781,36	40 881 564	3 561 337,50
1895	942	98 901 627	1 129 474,51	54 697 959	4 839 015,—
1896	1064	114 952 190	1 254 096,46	63 914 234	5 499 135,—
1897	1343	140 965 439	1 396 109,18	76 300 154	7 046 277,—
1898	1215	142 840 258	—	74 099 126	6 739 316,—
1899	993	123 392 007	—	59 819 800	5 804 003,—
1900	683	84 885 579	—	43 092 188	4 029 850,—

§ 6. Einfluß der Krisis der Jahre 1900/1901 auf den Grundstücksverkehr.

Der Grundbesitzwechsel in den Jahren 1898—1901.

Jahr	Am Jahresschluß vorhandene bebaute Grundstücke	Zahl der Grundstücke überhaupt, die den Besitzer wechselten		Zahl der Grundstücke (mit Ausschluß der Anteile), die in anderen Besitz übergingen durch																	
				Kauf		Kauf- oder Ersteh.-rechtsabtretung		Erbschaft		Erbschaftsauseinandersetzung		Zwangsversteigerung		Zwangsenteignung		Tausch		Schenkung oder sonstige Besitzübertragung	
		bebaute	unbebaute	bebaute	unbebaute	bebaute	unbebaute	bebaute	unbebaute	bebaute	unbebaute	bebaute	unbebaute	bebaute	unbebaute	bebaute	unbebaute	bebaute	unbebaute
1898	11 420	1544	948	1260	673	66	111	88	13	47	3	67	53	1	12	3	38	12	45
1899	11 724	1313	1155	1027	718	44	100	107	19	45	3	73	91	2	—	2	53	13	171
1900	11 970	887	813	693	565	7	7	58	9	21	14	105	42	1	—	—	32	2	144
1901	12 403	908	705	541	325	—	—	48	11	25	1	285	116	—	—	3	77	6	175

Digitized by Google

Die Wirkung der Krisis auf den Wohnungsmarkt zeigt die Tabelle der leerstehenden Wohnungen bezw. Gewerberäume in den Jahren 1898—1902:

im Jahre	Leerstehende Wohnungen			Von 100 vorhandenen Wohnungen standen leer	Leerstehende Gewerberäume
	ohne Gewerberäumen	mit Gewerberäumen	überhaupt		
1898	2296	158	2454	2,81	871
1899	2611	257	2868	3,12	995
1900	3914	312	4226	4,39	1172
1901	5110	397	5507	5,62	1433
1902	5943	284	6227	6,20	1527

§ 7. Die Grundstückskrisis in Dresden.

Im Gegensatz zu Leipzig ist Dresden von einer empfindlichen Grundstückskrisis betroffen worden. Über die Ursachen dieser Grundstückskrisis gehen die Ansichten kompetenter Kenner der Grundstücksverhältnisse von Dresden auseinander. Das ist um so weniger überraschend, als die psychologische Ergründung solcher Katastrophen — und darum handelt es sich im letzten Grund — selbst für gewiegte Männer der Praxis nicht leicht ersichtlich ist und die Ursachen je nach der Stellung, die der einzelne in einem solch großen Gemeinwesen wie Dresden, einnimmt, ganz andersartigen Momenten zugewiesen werden.

Daß eine Krisis in Dresden bestanden hat und zum Teil noch besteht, wird nicht bestritten.

Bestritten wird auch nicht der unheilvolle Einfluß, den die Tätigkeit der Spar- und Vorschußbank in Dresden auf den Immobilienmarkt ausgeübt hat.

Im Jahre 1858 war mit dem Prinzip der unbeschränkten Haftpflicht der Spar- und Vorschußverein begründet worden. Er beschloß am 25./28. April 1897 seine Liquidation, und am 27. April 1897 wurde die Spar- und Vorschußbank auf Aktien mit einem Kapital von 1 Million Mark ins Leben gerufen.

Der ehemalige Solidarhaftverein hatte schließlich ca. 400 Mitglieder à 300 Mark Stammeinlage gehabt und verfügte über ein eigenes Kapital von ca. 120 000 Mark, sowie über starke stille Reserven. In den letzten drei Jahren hatte er durchschnittlich 9 Millionen Mark Spareinlagen.

Digitized by Google

Bei der Liquidation ergaben sich bei einer Stammeinlage von 300 Mark ca. 2000 Mark für die Stammeinlage. Er war stark liiert mit dem Baugewerbe, und daher stammten seine hohen Resultate. Die Hauptursache der Liquidation war die Beseitigung des Prinzips der unbeschränkten Haftpflicht. Es blieben im Aufsichtsrat und in der Direktion im wesentlichen dieselben Persönlichkeiten.

Die neue Spar- und Vorschußbank hatte Spareinlagen durchschnittlich in Höhe von 8 Millionen Mark. Auch sie begab sich, wie ihre Vorgängerin, auf das Gebiet gewagter Grundstücksspekulationen. Nur dadurch konnte sie hohe Gewinne herausrechnen. Sie spekulierte nicht auf eigene Rechnung, sondern sie gab exorbitant hohe Kredite an einzelne große Grundstücksspekulanten, und zwar keineswegs immer an erster Stelle und ohne auf ausreichende Deckung genügend zu achten.

Bei der Anlage der Spareinlagen wurde nicht gebührend Rücksicht auf die Liquidität genommen, sondern es wurden die Einlagen in Baukrediten festgelegt, aus denen sie schwer herauszuziehen waren. Das Institut stand ganz isoliert. Es hatte an anderen Instituten keinen Stützpunkt.

Der Zusammenbruch der Leipziger Bank in Leipzig und der Kreditanstalt für Industrie und Handel in Dresden trug in die Kreise der Einleger, deren Zahl auf ca. 7000 gewachsen war, nachhaltiges Mißtrauen, und es entstand Anfang Juli 1901 ein Run auf die Spar- und Vorschußbank. Ende August 1901 mußten Schritte getan werden, um Hilfe herbeizuführen. Man konstituierte ein Hilfskomitee von großen Banken, und daneben stand eine Prüfungskommission der Einleger. Die Prüfung der Masse ergab, daß bei ruhiger Geschäftsabwicklung ein Kapitalverlust für die Einleger nicht zu erwarten sei. Das aus Bankkreisen gebildete Hilfskomitee nahm durch Sachverständige eine Schätzung der im wesentlichen aus Hypotheken bestehenden Masse vor, die sich in der Hauptsache mit der von der Einlegerprüfungskommission vorgenommenen Schätzung deckte. Aber das Hilfskomitee der Banken kam gleichwohl zu einer Ablehnung der Hilfsaktion, und die Spar- und Vorschußbank geriet in Konkurs. Die Konkurseröffnung erfolgte am 6. Dezember 1901.

Es ergab sich, daß von den ca. 5 Millionen Mark Hypotheken nur ca. 2 Millionen Mark mündelsicher waren, während die weiteren 3 Millionen Mark teilweise nicht ohne wesentlichen Verlust unterzubringen seien. Bei einem Aktienkapital von 1 Million Mark waren

Digitized by Google

an Mitglieder des Aufsichtsrats ca. 2 Millionen Mark auf keineswegs bedenkenfreie Hypotheken gegeben worden.

Durch die Konkurseröffnung war die Möglichkeit genommen, die langsame Verwertung der Masse herbeizuführen. Zweifellos wäre bei Durchführung des Konkurses eine große Anzahl Schuldner ebenfalls in Konkurs geraten. Bei Durchführung des Konkurses wären nach sachkundiger Ansicht höchstens 15% nach Jahren erzielt worden. Es wurde daher eine Aufhebung des Konkurses angestrebt, um die ruhige Abwicklung der Masse zu ermöglichen. Aus diesen Bestrebungen ist die „Gesellschaft m. b. H. vereinigter Spareinleger", entstanden. Die Gründung erfolgte am 27. März 1902. Der Dresdner Bankverein und auch die Stadtgemeinde Dresden haben zur Fundierung der neuen Gesellschaft wesentliche Dienste geleistet.

Die Sparer rafften sich auf, und es gelang, ungefähr 5000 Spareinleger mit ca. 6 2/3 Millionen Mark interessiertem Sparkapital zu gemeinsamem Ziel zu vereinigen. Aus dieser zwanglosen Vereinigung entstand die aus 33 Herren (den sogenannten Treuhändern oder Pfandhaltern) zusammengesetzte Gesellschaft „Vereinigte Spareinleger, G. m. b. H.", welche durch 33 Treuhänder die Interessen aller 5000 Sparer vertrat und die Konkursmasse kaufte. Alle Sparer sollten je nach Umfang der Beteiligung an der Konkursmasse partizipieren und Anteilscheine erhalten; cirka 1500 Sparer nahmen direkten Anteil an der Gesellschaft.

Bei sieben Zehntel der ehemaligen Sparer war aber nach dem Gesetz über die Gesellschaften mit beschränkter Haftung eine direkte Beteiligung ausgeschlossen, weil Anteilscheine unter 500 Mark nicht ausgegeben werden dürfen. Es wurde daher angeregt, daß an Stelle der 33 Treuhänder eine juristische Person die Vertretung als Pfandhalter oder Treuhänder übernehmen solle, und so entstand neben der genannten Gesellschaft die Treuhandbank für Sachsen, Aktiengesellschaft, mit einem Aktienkapital von 200 000 Mark.

In deren Verwaltung ist „zur treuen Hand" derjenige Anteil gegeben worden, der aus der Addierung sämtlicher Einlegerguthaben sich ergibt, die bei der Gesellschaft „Vereinigte Spareinleger" angeschlossen sind, aber kein ausreichendes Guthaben besitzen, um einen eigenen Anteilschein zu erhalten, und diese repräsentiert eine Summe von 587 870 Mark. Die Treuhandbank hat ein Abkommen mit der Gesellschaft „Vereinigte Spareinleger" getroffen. Sie hat den durch sie vertretenen Einlegern Unteranteilscheine ausgefertigt, und sie teilt

Digitized by Google

nicht mit 100 Mark, sondern mit 5 Mark. So wurde auch den kleinsten Einlegern die Möglichkeit geboten, das Resultat einer ruhigen Massenabwicklung zu erhalten. Die Hauptaufgabe der Treuhandbank ist, die Abwicklung der Geschäfte der Gesellschaft „Vereinigte Spareinleger" zu erleichtern, nebenher aber innerhalb des Kreises der Beteiligten der letztgenannten Gesellschaft das Kreditbedürfnis in gesunder Weise zu befriedigen.

Die Treuhandbank will den angeschlossenen kleinen Sparern eine Stütze und ein Berater sein, und sie übt während der Liquidationszeit der Gesellschaft „Vereinigte Spareinleger" die Funktion als Treuhänder unentgeltlich. Sie will den vereinigten Spareinlegern helfend zur Seite stehen, soweit diesen durch das Liquidationsprogramm die Hände zur Realisierung ihrer Bestände gebunden sind. Es werden daher von der Treuhandbank selbständige Geschäfte aller Art ausgeführt, die immer in erster Reihe die schnellere Liquidation der Gesellschaft „Vereinigte Spareinleger" zum Zweck haben oder sonst im Interesse der Sparer liegen. Die Treuhandbank gibt insbesondere Vorschüsse auf Anteilscheine der vereinigten Spareinleger und sonstige Wertpapiere, sie kauft Anteilscheine der Gesellschaft „Vereinigte Spareinleger", beleiht sichere Hypotheken, gewährt bei Zwangsversteigerung Sicherheitsleistung. Spekulationsgeschäfte jeder Art sind ausgeschlossen.

Die Tätigkeit der beiden Gesellschaften ist erfolgreich gewesen. Die eigenartige Kombination hat sich als zweckmäßig und sachentsprechend erwiesen. Die Gesellschaft „Vereinigte Spareinleger" hatte die Konkursmasse auf der Grundlage von 30% erworben. Die Anteilscheine sind über 40% ausgestellt worden.

In der Zeit vom 27. März bis 31. Dezember 1902 fanden 62 Grundstücksversteigerungen statt, wobei die Gesellschaft „Vereinigte Spareinleger" meist an dritter oder vierter Stelle als Hypothekargläubigerin mit einem Gesamtkapital von $1^1/_2$ Millionen Mark interessiert war. Bei 19 Versteigerungen hat sie ihr Kapital ganz oder teilweise gerettet. 18 Häuser und 39 Parzellen Baugelände mußte sie erstehen oder übernehmen. Das von der Gesellschaft erworbene Baugelände umfaßte bis gegen Ende März 1903 ca. 69 000 qm. Selbstverständlich erforderten einzelne Grundstücke nach der Übernahme umfangreiche Aufwendungen. Durch das Eingreifen der neuen Gesellschaft ist eine große Anzahl Versteigerungen und Konkurse verhütet worden. Ohne verständnisvolles Entgegenkommen wäre dieses Resultat nicht erreichbar gewesen.

Digitized by Google

Durch die sinnreiche Konstruktion der eben geschilderten, im wesentlichen auf Selbsthilfe der Interessenten beruhenden Hilfsaktion ist Aussicht vorhanden, daß aus der Masse mindestens 50% gerettet werden [1].

Die hier geschilderte Katastrophe wäre selbverständlich bei einer korrekten Leitung sowohl des alten Spar- und Vorschußvereins wie der neuen Spar- und Vorschußbank nicht eingetreten. Man gab hohe Zinsen für Spareinlagen, und infolge davon floß Geld reichlich zu. Man gab Baugelder unter hohen Bedingungen und infolge davon wurden erhebliche Gewinne, zum Teil allerdings wohl nur buchmäßig, erzielt. Es soll bei dem alten Spar- und Vorschußverein schon ein Ring bestanden haben, der um die Direktion sich bildete. Man konnte leicht Geld erhalten, noch leichter anscheinend Grundstücke kaufen. Grundstücke wurden ohne Anzahlung verkauft, mit den Restkaufgeldern wurde an zweite Stelle getreten. Der große Aufschwung von Dresden, die damalige leichte Vermietbarkeit von Wohnungen, die steigende Tendenz für den Grundbesitz zeitigte Bauspekulanten in allen Kreisen der Bevölkerung, und die Bauspekulanten konnten hoffen, daß sie ihre Bauten leicht los werden, bis dann plötzlich der Umschwung und Rückschlag eingetreten ist.

Ein ungemein bedenkliches Bauunternehmertum scheint in Dresden längere Zeit bestanden zu haben. Leute, die vorher irgend welche andere Beschäftigung gehabt haben: ein Südfrüchtegeschäft, eine Bäckerei, Agenturen, Rechtskonsulenten, auch Lehrer und Beamte, glaubten, die Gelegenheit, rasch reich zu werden, sich nicht entgehen lassen zu sollen. Sie erhielten so viel Baugeld — und zwar nicht allein von dem obengenannten Institut und dessen Vorgängerin — als der Bau kostete auf Grund von Taxen, die den gewöhnlichen Beleihungswert zweifach überstiegen, so daß bei der Gewährung eines Darlehens in der Hälfte der Taxe tatsächlich der volle Wert der Objekte gegeben war. Bauhandwerker und Lieferanten gaben überdies Kredit, indem sie sich denselben Illusionen hingaben wie die Haus-Bauunternehmer.

Auch in der Umgebung von Dresden wurde im großen Umfang

---

[1] Die hier gegebene Schilderung beruht auf den Mitteilungen des Geschäftsberichts der „Vereinigten Spareinleger, G. m. b. H." für das Jahr 1902 und auf den persönlichen Mitteilungen des verdienstvollen Geschäftsführers dieser Gesellschaft. S. auch Geschäftsbericht der Treuhandbank für die Zeit vom 27. November bis 31. Dezember 1902 und die Mitteilungen der Treuhandbank No. 1, 2, sowie die Statuten der beiden Gesellschaften.

Digitized by Google

spekuliert und gebaut, und zwar schon zu der Zeit, als die Eingemeindung noch nicht begonnen hatte.

Die Krisis des Dresdner Grundbesitzes ist in erster Reihe auf lokale Ursachen zurückzuführen. Sie wäre wohl auch eingetreten, wenn nicht die Zeiten der Depression gekommen sein würden. Immerhin ist sie durch den Eintritt der Depression beschleunigt und verschärft worden.

Die charakteristischen Merkmale solcher Krisen waren für Dresden dieselben wie anderwärts: an Stelle der Einwanderung nach Dresden trat eine Abwanderung, die Wohnungen konnten nicht leicht vermietet werden, die Mietpreise sind gesunken, das Versiechen unsolider Geldquellen wurde vielfach als Kreditnot bezeichnet, aber mit Unrecht, nur solche erste Hypotheken waren nicht mehr erhältlich, die tatsächlich den Wert des Objekts ganz oder zum größeren Teil erschöpften, die Folgen einer Überproduktion von Häusern traten in voller Stärke zu Tage.

Es liegt die Frage nahe, ob etwa die städtische Bodenpolitik nachteilig auf die Entwicklung der Grundstücksverhältnisse eingewirkt hat, und hierüber gehen die Ansichten in Dresden selbst wesentlich auseinander. Man hat behauptet, daß der Bau der elektrischen Bahnen die Spekulationssucht gesteigert und schließlich zur Entstehung der Krisis beigetragen habe, denn durch die elektrischen Bahnen sei das Weichbild der Stadt ungemein vergrößert worden. Viele seien aus dem Innern der Stadt in die Vorstädte gezogen, um dort ruhiger zu wohnen, wenn auch vielfach die Kalkulation, daß sie billiger wohnen würden, sich als irrtümlich erwiesen hat.

Indessen sind auch anderwärts im weiten Umkreis elektrische Bahnen gebaut worden, ohne daß nachweisbar dadurch die Spekulationssucht angefacht worden wäre und zu erheblichen Exzessen Anlaß gegeben hätte.

Ja, man hat auch die städtische Grund- und Renten-Hypothekenbank für die ungewöhnliche Immobilienspekulation nnd deren Folgen mit verantwortlich gemacht. Sie gibt das Geld für Straßenbauten, und man behauptet, sie habe den Anreiz geboten, eine Masse Areal baureif zn machen, das in absehbarer Zeit nicht bebaut werden wird. Die Grundbesitzer seien in der Lage, Straßen zu bauen ohne Aufwendung von Kapital, während die Grundrente nicht erheblich sei. Indessen konnte man gegen Grundrenten auch schon früher seitens einer anderen Bank die Straßenherstellungskosten erhalten, und man

Digitized by Google

kann das auch heute noch. Dieses städtische Institut hat durchaus wohltätigen Einfluß ausgeübt, namentlich in geldknapper Zeit. Es beleiht etwas höher als die Sparkasse, aber in durchaus soliden Grenzen. Der Kauf und Verkauf der Grundstücke wird durch die Wirksamkeit des Instituts nur günstig beeinflußt, soweit ein solcher Einfluß überhaupt bemerkbar ist.

Eine Eigentümlichkeit von Dresden ist die Existenz zahlreicher Bauregulative. Jede Gegend wird anders behandelt. Für jede Gegend wird ein besonderes Regulativ gemacht. Eine systematische Darstellung der städtischen Bodenpolitik in Verbindung mit der Frage der Eingemeindung von Vororten wäre in hohem Grade erwünscht.

Man pflegt in Zeiten der Krisis den pathologischen Erscheinungen übrigens vielfach ausschließlich die Aufmerksamkeit zuzuwenden und wird bestehenden, durchaus soliden und gesunden Institutionen dann leicht nicht gerecht.

Deshalb sei hier doch der verdienstlichen Wirksamkeit der Baubank für die Residenzstadt Dresden gedacht, die auch zur Verschönerung der Stadt wesentlich beigetragen hat. Sie ist im Jahre 1885 begründet worden, in erster Reihe zu dem Zweck der Anlegung einer 20 m breiten Straße zur unmittelbaren Verbindung des Altmarkts in Dresden mit dem Pirnaischen Platz in Gemäßheit der festgesetzten Baufluchtlinie und zum Erwerb sowie zur Bebauung von Grundstücken, welche in der neu anzulegenden Straße belegen waren oder in Verbindung mit derartigen Grundstücken bebaut werden konnten. Man erwarb damals ca. 50—60 Häuser, riß sie nieder, schloß den Osten auf, baute ca. 20 Häuser und behielt 6. Die Gesellschaft gibt stets 7% Dividende, gleichwohl stehen die Aktien 186%. Die Gesellschaft hat bei einem Aktienkapital von 3 Millionen Mark eine Prioritätenanleihe, die Ende 1902 noch 5 550 500 Mark betragen hat.

Diese Anleihe wird allmählich getilgt, und die Aktionäre werden, wenn alle Schulden bezahlt sind, allerdings sehr hohe Dividenden haben. Bemerkenswert ist, daß die Baubank die Prioritäten als Inhaberpapiere emittieren durfte gemäß dem alten sächsischen B.G.B. Die Anleihe hat freilich die Garantie der Stadtgemeinde, und solange diese Garantie existiert, muß ein Vertreter der Stadt zu den Sitzungen eingeladen werden. Alles dies hängt mit der Entstehungsgeschichte der Baubank zusammen.

Wenn die Bank eine Baustelle verkauft, so wird der Gewinn, die Differenz zwischen Buchwert und Verkaufspreis, erst verbucht,

Digitized by Google

wenn die Restkaufgelder tatsächlich eingegangen sind. Muß man ein Grundstück wieder erstehen, so soll es so eingestellt werden, wie es vorher zu Buch stand. Der Gewinn wird abgebucht auf Vortragskonto und wird nachher verteilt in den Jahren, in denen die Restkaufgelder eingehen. Zinsen werden auf die Erwerbskosten geschlagen soweit sie aus Hypotheken resultieren, für das eigene Anlagekapital werden keine Zinsen aufgerechnet. Keinerlei Taxe ist maßgebend, auf deren Grund etwa ein höherer Buchwert eingestellt werden könnte.

Die Baubank wird von der Bank für Grundbesitz verwaltet. Diese beiden Institute haben eine gemeinschaftliche Verwaltung.

Digitized by Google

Die städtische Bodenentwicklung in Leipzig[1].

Von
Dr. Felix Hecht.

I. Allgemeiner Teil.

1. Die städtische Bevölkerung und ihre Entwicklung ist aus der Tabelle Anlage I zu entnehmen. S. auch Neese, Statistisches Jahrbuch deutscher Städte und die Verwaltungsberichte der Stadt Leipzig.

2. Die Flur Leipzig umfaßt 5699,82 ha, wovon 1738 ha auf Alt-Leipzig und 3961,82 ha auf die einverleibten Vororte entfallen. In dieser Fläche sind inbegriffen 650 ha Wald und Waldwiesen, die der Bebauung entzogen sind. Abgesehen hiervon steht der Bebauung nirgends etwas entgegen. Die Staatseisenbahnen mit ihren Anlagen, die Leipzig auf allen Seiten umschließen, haben sich auf die Dauer als Hindernis für die weitere Ausdehnung der Stadt nicht erwiesen. Die alte Befestigung, welche die innere Stadt umgab, ist bis auf den letzten Rest gefallen und hat einem Promenadenringe Platz gemacht.

3. Die Aufstellung von Bebauungsplänen und von Bauvorschriften für das ganze bebaubare Stadtgebiet ist noch nicht erfolgt. Sie schreitet nur dem wachsenden Bedürfnis entsprechend fort. Jedoch ist dafür Sorge getragen, daß die Bebauungspläne der Nachbargemeinden überall Anschluß an die jetzigen und künftigen Hauptverkehrsadern des Stadtgebietes finden. Auch wird dieser Anschluß durch die gesetzliche

[1] Die nachfolgende Darstellung verdanke ich der Direktion der Leipziger Immobiliengesellschaft. Der Abschnitt über die Leipziger Immobiliengesellschaft ist von mir hinzugefügt.

Digitized by Google

Bestimmung, daß solche Bebauungspläne nicht ohne Mitwirkung der städtischen Behörden festgestellt werden dürfen, gewährleistet.

Eingemeindungen haben seit dem Jahre 1891 nicht wieder stattgefunden. Der Rat der Stadt Leipzig hatte allerdings im Jahre 1901 beabsichtigt, die vor den Toren der Stadt liegenden Dörfer Stötteritz, Stünz, Möckern und Leutzsch in den Verband der Stadtgemeinde aufzunehmen und hierfür die aus der Anlage II (Abschrift von Seite 36 bis 39 des Druckheftes über die Einverleibung) ersichtlichen Gründe geltend gemacht, die Stadtverordneten haben die Einverleibungsfrage jedoch bis zum Jahre 1904 vertagt.

4. Die innere Stadt ist mit den Vorstädten durch elektrische Straßenbahnen, die bis zur Flurgrenze und zum Teil noch darüber hinaus führen, strahlenförmig verbunden. Die Vorstädte untereinander haben keine unmittelbare Verbindung durch Straßenbahnen. Eine Ringbahn, die diesem Übelstande abhelfen könnte, ist zwar in Aussicht genommen, doch werden bis zur Verwirklichung des Projektes noch Jahre vergehen.

5. Der Grundstücksverkehr ist von der Stadgemeinde mit einer Erwerbsabgabe von sechs Zehntel des Zeitwertes, bei Erwerb von Todes wegen durch Ehegatten oder die nächsten Verwandten und Verschwägerten von einem Zehntel des Zeitwertes belegt. Die Abgabe wird nicht erhoben bei Zwangsversteigerungen und gesetzlicher Enteignung.

Die Enteignung ist zulässig, wenn sie für ein dem öffentlichen Nutzen gewidmetes Unternehmen notwendig ist. Der Enteignete ist vom Unternehmer zu entschädigen. Das Verfahren ist durch das Enteignungsgesetz vom 24. Juni 1902 geordnet.

II. Besonderer Teil.

1. Bei der Aufschließung neuer Bauflächen sind die Stadtgemeinde, die Bodengesellschaften und Private annähernd gleichmäßig beteiligt.

2. Die Anlage neuer Straßen ist Sache der Parzellanten, welche das Straßenareal bei zweiseitig bebaubaren Straßen bis zu 24 m Breite, bei einseitig bebaubaren Straßen, das sind insbesondere die die freien Plätze umgebenden Straßen, bis zu 15 m Breite zu beschaffen und nach Befestigung des Straßenkörpers unentgeltlich an die Stadtgemeinde abzutreten haben. Abtretungen zu Straßen in größerer Breite und zu Plätzen werden von der Gemeinde entschädigt und die

Digitized by Google

Kosten der Herstellung des Straßenkörpers über 24 bezw. 15 m hinaus erstattet.

Die innere Altstadt und die ältesten Teile der Vorstädte leiden stellenweise unter großer Engigkeit der Straßen, und es ist das Bestreben der Stadtverwaltung, bei Neubauten in solchen engen Straßen, deren Verbreiterung gegen Entschädigung, im Notfalle im Wege des Enteignungsverfahrens, durchzusetzen. Bei der Anlage neuer Straßen wird dafür gesorgt, daß sie dem Verkehrsbedürfnis auf lange Jahre durch ausreichende Breite Rechnung tragen. Wo Verkehr noch nicht vorhanden, aber später zu erwarten ist, wird zur künftigen Verbreiterung der Straßen die Anlegung von Vorgärten gefordert, die von den Anliegern gegebenen Falles unentgeltlich zur Straße abzutreten und freizulegen sind.

3. a) Der Verkauf des Baulandes vollzieht sich, soweit Baugesellschaften und Private in Frage kommen, meist freihändig. Die Stadtgemeinde dagegen wählt gewöhnlich den Weg öffentlicher Versteigerung an den Meistbietenden.

Beim soliden Geschäft wird ein Viertel bis ein Achtel des Kaufpreises als Anzahlung gefordert. Der Kaufpreisrest bleibt hypothekarisch auf dem Kaufgrundstücke stehen. Häufig wird dabei vom Käufer bedungen, daß der Verkäufer mit der Kaufgelderhypothek hinter Baugelder zurücktritt.

b) Die Bebauung erfolgt, je nachdem die Käufer des Baulandes Bauunternehmer sind oder das Areal für ihre eigenen Zwecke erworben haben, in rascher Folge; doch gibt es auch vereinzelt Grundstücksspekulanten, die absichtlich mit dem Verkaufe von Bauland zurückhalten, bis sein Wert durch Bebauung des umliegenden Geländes eine Steigerung erfahren hat.

4. Die Arealpreise halten sich noch immer in angemessenen Grenzen. Dadurch hebt sich Leipzig vorteilhaft von anderen Großstädten ab, in denen durch ungesunde Spekulation die Arealpreise zu schwindelnder Höhe getrieben worden sind. Der höchste Preis, der in dem letzten Jahrzehnt in Leipzig für ein Geviertmeter Bauland unmittelbar am Markte, an den Hauptverkehrsadern der Stadt, gezahlt worden ist, beträgt 1050 Mark.

5. a) Der Grundstücksmarkt ist im Jahre 1902 wenig belebt gewesen. Nach rentablen Zinshäusern in guter Lage war zwar Nachfrage, aber die Gebote waren meist so niedrig, daß sich Verkäufe nur schwer erzielen ließen. In Bauplätzen, insbesondere in den Vorstädten,

Digitized by Google

war das Geschäft lebhafter, indessen kam es auch hier nicht zu nennenswerten Umsätzen.

b) Im Jahre 1901 sind durch das städtische Baupolizeiamt 2787, im Jahre 1902 3504 Baukonzessionsgesuche erledigt worden. Besonders in den äußeren Vorstädten Leipzigs war die Bautätigkeit eine sehr rege.

c) Die Zahl der Zwangsversteigerungen im Stadtbezirk betrug 1900: 95, 1901: 116, 1902: 144. In den westlichen Vorstädten waren die Zwangsversteigerungen im letzten Jahre am zahlreichsten.

Die Zählung der leerstehenden Wohnungen am 1. November 1902 ergab für Leipzig 3086 gegen 2036 am 1. November 1901, das sind 2,89 % der vorhandenen Wohnungen gegen 1,97 % im Vorjahre. Die Zahl der leerstehenden Geschäftsräume ist von 826 am 1. November 1901 auf 1011 am 1. November 1902 gestiegen.

III. Die Leipziger Immobiliengesellschaft.

Von erheblicher Bedeutung für die Entwicklung der Stadt Leipzig ist die Leipziger Immobiliengesellschaft gewesen.

Sie wurde am 17. Februar 1872 gegründet. Sie verdankt der Initiative von Rudolf Wachsmuth, dem damaligen Direktor der Allgemeinen Kreditanstalt in Leipzig, ihre Entstehung. Das Aktienkapital wurde mit 1 500 000 Mark im Jahre 1872 und mit weiteren 1 500 000 Mark im Jahre 1873 eingezahlt. Mit diesem Grundkapital arbeitet sie auch heute noch. Die Aktien sind in festen Händen, im Besitz alter Leipziger Familien, und sind an der Börse notiert. „Sie ist von Anfang an bemüht gewesen, nicht bloß ihrem eigenen Interesse und dem Interesse ihrer Aktionäre, sondern auch dem öffentlichen Interesse zu dienen." „Bei einzelnen ihrer Unternehmungen hat das öffentliche Interesse so im Vordergrund gestanden, daß sich kaum entscheiden lassen wird, welches von beiden überwogen hat, das Privatinteresse der Gesellschaft oder das öffentliche." Zwei gemeinnützige Aufgaben waren es namentlich, die sich die Gesellschaft bei ihren Grundstücksankäufen und -Verkäufen gestellt hatte. Als die eine Aufgabe betrachtete sie es, bei Parzellierungen kleinerer und größerer Bauflächen durch Feststellung und Festhaltung einheitlicher Bebauungspläne und bestimmter Bauvorschriften soviel als möglich die Übelstände zu vermeiden, die der Mangel solcher Pläne und Vorschriften gewöhnlich mit sich bringt und auch in Leipzig oft genug mit sich gebracht hatte. Die zweite, noch wichtigere Aufgabe war die, dazu beizutragen, daß

Digitized by Google

die veraltete Beschaffenheit einzelner Stadtteile und ihre mangelhafte Verbindung untereinander und mit den Vorstädten, die zum Teil noch ein Rest der ehemaligen Einschnürung der Stadt in den Festungswerken waren, vollends beseitigt würden.

„In der klugen Verbindung des öffentlichen Interesses mit ihrem Privatinteresse und in der großen Vorsicht ihres Geschäftsgebahrens liegt das ganze Geheimnis des stetigen und stets wachsenden Erfolges der Immobiliengesellschaft. Ungünstige Zeiten, Zeiten großer wirtschaftlicher Rückschläge vermochten der Gesellschaft nichts anzuhaben." Die Dividenden der Gesellschaft haben in den 25 Jahren von 1874 bis 1898 zwischen 6⅛ und 10 % geschwankt. Im Durchschnitt haben sie 8 % betragen. „Wichtiger als der materielle Erfolg war der ideale: das wachsende Vertrauen und die wachsende Wertschätzung des Publikums und der Behörde." Eine ausgezeichnete Schilderung der gemeinnützigen Tätigkeit dieser Gesellschaft hat Gustav Wustmann in der Schrift „Leipzig und die Leipziger Immobiliengesellschaft, ein Beitrag zur Geschichte der Stadt im letzten Drittel des 19. Jahrhunderts", 1899 gegeben. Leider fehlt in dieser Schrift eine Übersicht über die geschäftliche Entwicklung dieser Gesellschaft, die in einer 2. Auflage, etwa durch eine synoptische Darstellung der Bilanzen mit Gewinn- und Verlustkonti, leicht geliefert werden könnte.

Die Gesellschaft ist im Prinzip nicht Baugesellschaft, nur ausnahmsweise hat sie bei Erschließung von Terrains auch Bauten hergestellt. Nach den Statuten ist sie berechtigt, Obligationen auszugeben. Ein Privileg zur Ausgabe von Inhaberpapieren hat sie nicht. Von der Berechtigung zur Ausgabe von Obligationen hat sie niemals Gebrauch gemacht. Fremde Gelder hat sie im mäßigen Umfang herangezogen. So ergibt die Bilanz für Ende 1902, daß sie Hypothekenschulden hatte im Betrag von rund 896 000 Mark, Bareinlagen Dritter mit 667 000 Mark, Schulden aus der Verwaltung von Grundstücken oder von Vermögen 914 000 Mark, sowie sonstige Schulden 236 000 Mark. Die Verwaltung von Grundstücken war stets lediglich ein Nebenzweig ihrer Tätigkeit, sie erhielt dadurch Fühlung mit der Mietsbewegung und mit den dabei sich ergebenden Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung.

Innerhalb des Systems der praktischen Nationalökonomie ist die Gesellschaft auch deshalb von allgemeinem Interesse, weil durch sie der Beweis geliefert wird, daß eine derartige Gesellschaft auch als Dividendengesellschaft gut bestehen kann, hierfür ist sie typisch, daß

Digitized by Google

also die Ansicht nicht aufgestellt werden darf, als ob derartige Gesellschaften stets Liquidationsgesellschaften sein müßten.

Die Grundlagen ihrer Existenz sind neben einer ungewöhnlich vorsichtigen Verwaltung außerordentlich solide Bilanzierungsgrundsätze. Die Befolgung solcher Grundsätze ist eben ein charakteristisches Merkmal vorsichtiger Verwaltung.

Geschäfte, die noch nicht definitiv abgewickelt sind, gehen bei ihr nicht über Gewinn- und Verlustkonto. Sie werden einfach unter Kreditoren weiter gebucht. Dadurch sind große Reserven entstanden neben dem Reservefonds, der lediglich in der gesetzlichen Höhe voll dotiert ist. Gemäß § 27 ihrer Statuten ist der Vorstand berechtigt, wenn die Gesellschaft ein Grundstück mit Nutzen gegenüber dem Buchwert veräußert und der Kaufpreis nicht in voller Höhe bar bezahlt wird, den ganzen rückständigen Kaufpreis oder einen Teil desselben bei der Festsetzung des Jahresgewinns außer Betracht zu lassen und erst dann als Gewinn einzustellen, wenn er wirklich erzielt ist.

Durch Befolgung dieses Prinzips ist sie niemals in die Verlegenheit gekommen, Hypotheken aufzunehmen, um Dividenden zu verteilen, was bei Immobiliengesellschaften, deren Gelder in Kaufgeldhypotheken festgelegt sind, leicht geschehen kann.

Die Terrains selbst werden von der Gesellschaft stets ohne Zinsenaufschlag verbucht. Sie betrachtet eine Buchung, bei der die Zinsen dem Selbstkostenpreis zugeschlagen werden, als eine Antizipation des Gewinns. Straßenkosten und sonstige Meliorationen werden dem ursprünglichen Erwerbspreis der Terrains selbstverständlich zugeschlagen.

Wenn große Grundstücksgeschäfte unternommen wurden, wobei die Parzellierung 1—2 Jahrzente in Anspruch nehmen kann, hat sie Lose gebildet. Das, was sie zuerst parzellieren wollte, wurde als geschlossenes Ganzes betrachtet. Darüber wurde zunächst ein Bebauungsplan aufgestellt, das andere wurde landwirtschaftlich noch ausgenützt. Wenn dann alle Parzellen des Loses I verkauft und die Hypotheken hereingekommen waren, wurde der Gewinn von Loos I über Gewinn- und Verlustkonto gebucht, und so wurde dann weiter mit den anderen Losen verfahren.

Die Gesellschaft verkauft prinzipiell nicht ohne Anzahlung, und sie stundet die Kaufgeldresthypotheken nur 2—3 Jahre. Auch räumt sie niemals Priorität ein. Sie verkauft nur an Bauunternehmer, die kreditwürdig sind und die Baugelder auch anderweitig erhalten.

Digitized by Google

Von der Immobiliengesellschaft, der Allgemeinen Deutschen Kreditanstalt und der Leipziger Bank ist der Leipziger Bauverein ins Leben gerufen, eine G. m. b. H. und einem voll eingezahlten Stammkapital von 1 Million Mark. Die Anteile der Leipziger Bank haben die beiden erstgenannten übernommen. Die Anteile der Immobiliengesellschaft sind in der Bilanz unter „Beteiligungen" verbucht. Der Bauverein ist eine Liquidationsgesellschaft. Er schüttet den Gewinn erst dann aus, wenn das betreffende Objekt gänzlich verwertet ist. Er ist gegründet worden zur Erschließung eines ganz bestimmten Areals, und zwar des Areals zwischen Thomasring, Promenadenstraße und Thomasstraße.

Ferner ist die Immobiliengesellschaft beteiligt beim Bauverein Lausigker, G. m. b. H., dessen Stammkapital ca. 110 000 Mark beträgt, das ebenfalls voll einbezahlt ist, sowie bei der Klostergärtnerei Sonzig bei Mügeln, die den Zweck hat, die Obstkultur zu fördern.

Generell sei schließlich noch bemerkt, daß eine eigentliche Grundstückskrisis in Leipzig in der Zeit der allgemeinen Depression nicht eingetreten ist. Die Depression äußerte sich auf dem Immobilienmarkt in dem Mangel jeder Unternehmungslust und in einem Stillstand des Immobiliengeschäfts. Auch fielen die schlechten Elemente des Bauunternehmertums.

Digitized by Google

Anlage

Auf die Mitte des Jahres berechnete Einwohnerzahlen für

unter Voraussetzung des Fortbestehens des

Stadtbezirke	Der Berechnung zu Grunde gelegte Einwohnerzahlen		1896	1897	1898
	2. Dez. 1895	1. Dez. 1900			
Innere Stadt . . .	19 650	16 958	19 336	18 797	18 260
Nordost-Vorstadt . .	16 885	17 445	16 950	17 062	17 174
Südost-Vorstadt . . .	26 304	26 497	26 326	26 365	26 403
Innere Südvorstadt .	32 352	33 587	32 496	32 744	32 991
Äußere Südvorstadt .	24 877	29 531	25 420	26 350	27 281
Innere Westvorstadt .	31 837	34 228	32 116	32 594	33 072
Äußere Westvorstadt .	9 774	10 471	9 855	9 995	10 134
Innere Nordvorstadt .	10 294	10 586	10 329	10 387	10 445
Äußere Nordvorstadt .	11 164	12 531	11 223	11 597	11 870
Zusammen Alt-Leipzig:	183 137	191 834	184 151	185 891	187 630
L.-Reudnitz	35 284	40 367	35 877	36 894	37 910
L.-Anger-Crottendorf .	13 909	15 789	14 128	14 504	14 880
L.-Neureudnitz . . .	2 275	2 286	2 276	2 278	2 281
L.-Thonberg	5 983	6 267	6 017	6 073	6 130
L.-Neuschönefeld . . .	7 103	6 836	7 072	7 018	6 965
L.-Neustadt	10 759	12 314	10 940	11 251	11 562
L.-Volkmarsdorf. . .	19 725	22 869	20 092	20 721	21 349
L.-Sellerhausen . . .	8 599	10 071	8 771	9 065	9 360
L.-Neusellerhausen . .	2 407	2 640	2 434	2 481	2 527
Zusammen Ostorte:	106 044	119 439	107 607	110 285	112 964
L.-Connewitz	11 914	15 030	12 278	12 901	13 524
L.-Lößnig	531	591	538	550	562
Gutsbezirk Lößnig . .	26	29	26	27	27
Zusammen Südorte:	12 471	15 650	12 842	13 478	14 113
L.-Kleinzschocher. . .	10 315	16 615	11 050	12 310	13 570
L.-Schleußig	3 231	9 162	3 923	5 109	6 295
L.-Plagwitz	15 954	17 085	16 086	16 312	16 539
L.-Lindenau	34 100	43 789	35 230	37 168	39 106
Zusammen Westorte:	63 600	86 651	66 289	70 899	75 510
L.-Gohlis	23 586	30 114	24 347	25 653	26 958
L.-Eutritzsch	11 131	12 438	11 284	11 545	11 807
Zusammen Nordorte:	34 717	42 552	35 631	37 198	38 765
Zusammen Neu-Leipzig:	216 832	264 292	222 369	231 860	241 352
Gesamt-Leipzig:	399 969	456 126	406 520	417 751	428 982

Digitized by Google

I.

Leipzig mit einverleibten Vororten für die Jahre 1896—1905

Bevölkerungszuwachses von 1895—1900.

1899	1900	1901	1902	1903	1904	1905	Stadtbezirke
17 721	17 183	16 643	16 105	15 567	15 028	14 490	I.
17 286	17 398	17 510	17 622	17 734	17 846	17 958	N.O.
26 442	26 480	26 519	26 558	26 596	26 635	26 673	S.O.
33 238	33 485	33 732	33 979	34 226	34 473	34 720	I.S.
28 212	29 143	30 073	31 004	31 935	32 866	33 797	A.S.
33 550	34 029	34 507	34 985	35 464	35 942	36 420	I.W.
10 274	10 413	10 553	10 692	10 832	10 970	11 110	A.W.
10 503	10 561	10 620	10 678	10 736	10 796	10 854	I.N.
12 143	12 417	12 691	12 965	13 237	13 510	13 784	A.N.
189 369	191 109	192 848	194 588	196 327	198 066	199 806	Alt-Leipzig
38 926	39 943	40 961	41 977	42 992	44 010	45 026	R.
15 256	15 632	16 008	16 384	16 760	17 136	17 512	A.Cr.
2 283	2 285	2 287	2 289	2 293	2 294	2 296	N.-R.
6 187	6 243	6 301	6 357	6 414	6 471	6 527	Th.
6 912	6 859	6 804	6 750	6 698	6 645	6 590	N.-Sch.
11 873	12 184	12 495	12 806	13 117	13 428	13 739	N.
21 978	22 607	23 236	23 865	24 493	25 122	25 751	Vo.
9 654	9 949	10 242	10 538	10 831	11 125	11 422	Sell.
2 574	2 620	2 667	2 714	2 760	2 807	2 854	N.-Sell.
115 643	118 322	121 001	123 680	126 358	129 038	131 717	Ostorte
14 147	14 770	15 394	16 017	16 641	17 264	17 886	Co.
574	586	598	610	622	634	646	Lö.
28	29	29	30	30	31	32	G. Lö.
14 749	15 385	16 021	16 657	17 293	17 929	18 564	Südorte
14 147	16 090	17 350	18 610	19 870	21 130	22 390	Kl.-Z.
7 481	8 668	9 854	11 040	12 227	13 412	14 599	Schleu.
16 765	16 991	17 217	17 443	17 669	17 895	18 122	Pl.
41 044	42 981	44 919	46 857	48 795	50 733	52 670	Li.
80 120	84 730	89 340	93 950	98 561	103 170	107 781	Westorte
28 264	29 570	30 875	32 181	33 487	34 792	36 098	Go.
12 068	12 329	12 591	12 852	13 113	13 375	13 636	Eu.
40 332	41 899	43 466	45 033	46 600	48 167	49 734	Nordorte
250 844	260 336	269 828	279 320	288 812	298 304	307 796	Neu-Leipzig
440 213	451 445	462 676	473 908	485 139	496 370	507 602	Ges.-Leipzig

Digitized by Google

Anlage II.

Leipzig, am 15. Januar 1901.

Für die Einverleibung der Vororte Stötteritz, Stünz, Möckern und Leutzsch sind in technischer Beziehung folgende Gründe anzuführen:

I.

Zunächst ist darauf hinzuweisen, daß die in den Bebauungsplänen für die genannten Vororte vorgesehenen breiten, durchgehenden Straßenzüge, an deren Herstellung die Stadt mit Rücksicht auf die Schaffung geordneter Verkehrsverhältnisse und Straßenbahnverbindungen nach den Vororten in erster Linie ein Interesse hat, schwerlich zur Ausführung gelangen, wenn die Vororte nicht einverleibt werden. Es können wohl auch von den jetzigen Gemeinden Ortsgesetze erlassen werden, dahingehend, daß die den Parzellanten durch die Erbauung solcher breiten Straßen entstehenden Opfer auf die angrenzenden Gebiete verteilt werden. Da indessen, wie auch die Beispiele aus dem Stadtgebiet zeigen, auch nach Erlaß solcher Ortsgesetze, ohne Übernahme eines Teils der Anlage zu Lasten der Gemeinde die Parzellanten nicht zum Bau der Straßen verschreiten, die Vorortsgemeinden aber die hierzu erforderlichen Mittel nicht aufbringen können, so werden die großen Durchgangsstraßen lange Jahre ungebaut liegen bleiben, und der Verkehr wird sich mit den bestehenden schmalen Landwegen behelfen, wodurch nicht nur das Areal der Vororte, sondern auch das Areal der anstoßenden Teile des Stadtgebietes in der Entwicklung zurückbleiben und die Ausdehnung der Stadt nicht eine stete nach allen Seiten, sondern nur eine sprungweise, einzelne Stadtgegenden bevorzugende sein wird.

II.

Über- und Unterführungen.

Bei Berechnung der Beiträge zu den öffentlichen Baulasten bei bisher noch unbebauten Gebieten des städtischen Weichbildes wird darauf Rücksicht genommen, daß in Zukunft die dort vorhandenen engen Unterführungen unter den bestehenden Bahnlinien dem Verkehr entsprechend verbreitert, daß dort, wo erforderlich, neue Unterführungen oder Überführungen angelegt, daß große Vorflutschleusen für die Regenwässer gebaut werden müssen. Diese Beiträge gestalten sich je

Digitized by Google

nach der Größe der Gebiete und der auszuführenden Bauten verschieden, erreichen aber nach Osten zu eine beträchtliche Höhe, z. B. betragen dieselben in dem gegenwärtig in Bearbeitung befindlichen Gebiet von Anger-Crottendorf, entlang der Stünz-Mölkauer Grenze, insgesamt etwa 2 000 000 Mark oder bis zu 78 Mark für 1 m Frontlänge bei vier Geschoß hohen Gebäuden in geschlossener Häuserreihe. Diese Beiträge können niedriger gehalten werden, sobald zu dem Bebauungsplangebiet ein Teil des Gebiets der benachbarten Flur Stünz hinzugeschlagen werden kann. Das ist aber nur bei einer Einverleibung von Stünz zu erreichen.

Ähnlich gestalten sich die Verhältnisse für den an die Flur Stötteritz angrenzenden Teil von Reudnitz. Auch hier werden für die gleichen Zwecke, wie oben angeführt, solche erhebliche Summen auszugeben sein, daß für die dort zu errichtenden Gebäude hohe Frontmeter-Beiträge zu bezahlen sind, die sich nur dadurch ermäßigen lassen, daß die öffentlichen Baulasten auch auf den anliegenden Gebietsteil der Flur Stötteritz ausgeschlagen werden.

Wenn man nun dem entgegenhalten sollte, daß ein Beitrag z. B. von 78 Mark für 1 m Frontlänge, wie oben erwähnt, keineswegs als übermäßig zu bezeichnen ist, so ist doch weiter noch darauf hinzuweisen, daß in den unmittelbar an das Stadtgebiet angrenzenden Vororten die Grundstücksbesitzer dann in der günstigen Lage sein werden, ihr Areal rasch und billig zu verkaufen, da ja die Vorflut für sämtliche Regenwasser und für einen Teil der Schmutzwasser auf Kosten der städtischen Parzellanten geschaffen wird, ohne daß die Grundstücksbesitzer in den Vororten einen Pfennig dazu beitragen. Die Stadtgemeinde kann die natürlichen Vorflutverhältnisse, wie sie z. B. durch die Reudnitzer Rietzschke gegeben sind, nicht ändern, und kann, wenn sie die Rietzschke überwölbt, dazu die Besitzer in den Vororten nicht heranziehen. Diesen kann lediglich die Überwölbung der Rietzschke in ihrer Flur angesonnen werden. Aber sie werden nicht einmal dies tun, sondern den offenen Wasserlauf noch lange Jahre bestehen lassen und dadurch unmittelbar vor den Grenzen des städtischen Weichbildes Verhältnisse schaffen, die die Ausnutzung des städtischen Grund und Bodens an der Grenze, obwohl die Besitzer große Beiträge zu den öffentlichen Baulasten im Stadtgebiet haben geben müssen, verhindern.

Man könnte hieraus schließen, daß hiernach die Einverleibung von Vororten bis auf die letzten, welche innerhalb des Entwässerungsgebietes eines offenen Wasserlaufes liegen, durchgeführt werden müßte.

Digitized by Google

Das wird voraussichtlich im Laufe der Jahrhunderte auch geschehen; indessen braucht die Einverleibung jedes einzelnen Vorortes nicht eher zu erfolgen, als bis der Zeitpunkt heranrückt, in welchem der Vorort durch Ausführung von Schleusen- und Unterführungsbauten am unmittelbar anstoßenden Teile des Stadtgebietes oder auch schon durch Sicherstellung dieser Ausführung Vorteile erhält, für welche er nichts bezahlt, und durch welche das in demselben gelegene Areal infolgedessen unter leichteren Bedingungen ausgenutzt werden kann als im städtischen Weichbilde selbst.

Die vorstehend entwickelten Gesichtspunkte sind gegeben für Stötteritz durch den notwendigen Bau einer Vorflutschleuse und durch eine Bahnunterführung im Zuge der verlängerten Mühlstraße, durch Verbreiterung einer vorhandenen Unterführung im Zuge der verlängerten Eilenburger Straße, durch einen Beitrag zur Anlegung einer Unterführung an Stelle des Schienenübergangs der Eilenburger Bahn über die Zweinaundorfer Straße; weiter für Stünz durch den notwendigen Bau der Rietzschkeüberwölbung, durch Verbreiterung der Bahnunterführungen unter der Eilenburger Bahn am Stünzer Friedhof und am Stünzer Wege.

Bezüglich des Vorortes Möckern ist darauf hinzuweisen, daß jetzt die eine Hälfte der Schleusenwasser vereint mit denen von Gohlis der Elster an der Brücke der Thüringer Bahn zufließen, während die andere Hälfte der Schleusenwasser in der Nähe der Wettinbrücke in die Elster fließt. Durch die immer weiter sich ausdehnende Bebauung von Möckern, insbesondere durch den geplanten Bau eines großen Lazaretts in der Kasernenanlage, was an und für sich zur Beseitigung des vorhandenen Lazaretts gegenüber der Pleiße am Rosental im städtischen Interesse nur erwünscht sein kann, werden der Elster Schmutzwassermengen zugeleitet, welche entweder in eine städtische Vorflutschleuse aufgenommen oder durch eine Vorflutschleuse nach der an der Wettinbrücke vorhandenen Schleuse geleitet und von da einer besonderen Kläranlage zugeführt werden müssen. Der Bau der Anschlußschleuse an die städtische Vorflutschleuse würde zu ermöglichen sein, wenn die Gemeinde Möckern verlagsweise eintritt und die Kosten dann auf ein größeres Baugebiet ausschlägt. Ein derartiges Vorgehen ist bei der bestehenden Gemeinde wegen Mangel der erforderlichen Mittel vollständig ausgeschlossen.

Wenn man hiergegen einwendet, daß doch dann in jedem Falle die Gemeinde Möckern zur Herstellung der Vorflutschleuse, entlang der

Digitized by Google

Elster von der Thüringer Bahnbrücke bis zur Wettinbrücke, und einer Kläranlage seitens der Aufsichtsbehörde gezwungen werden könnte, so würde die Kläranlage voraussichtlich in die Nähe der Wettinbrücke und daher nicht weit vom Rosental zu liegen kommen und dort für immer verbleiben. Dieser Zustand dürfte auf die Dauer doch zu großen Belästigungen führen, da es sehr fraglich erscheint, ob die Gemeinde Möckern die Klärung in so vollkommener und kostspieliger Weise, wie dies jetzt seitens der Stadt in der nur interimistischen Kläranlage in den Stauwiesen geschieht, durchführen würde. Die Belästigungen würden später, nachdem die Stadt mit großen Kosten ihre interimistische Kläranlage beseitigt und eine neue Zentralkläranlage weiter unterhalb hergestellt haben wird, um so unangenehmer empfunden werden.

Bezüglich des Vorortes Leutzsch ist darauf hinzuweisen, daß bei der zunehmenden Bebauung von Leutzsch der Bauerngraben, nachdem er von dem aus dem Stadtgebiet kommenden Wasser befreit sein wird, so große Schmutzwassermengen abzuführen hat, daß die Benutzung der Spazierwege in der Burgaue außerordentlich erschwert werden dürfte. Hier kann nur durch Überwölbung des Bauerngrabens, soweit er im städtischen Walde liegt, abgeholfen werden, und dieser Bau läßt sich nur dann ermöglichen, wenn auf die noch unbebauten Teile von Leutzsch Beiträge hierzu durch Ortsgesetz ausgeworfen werden. Dies ist jedoch auch nur dann denkbar, wenn die Flur Leutzsch einverleibt sein wird.

Digitized by Google

Die Magdeburger Bau- und Kreditbank[1].

Zugleich ein Beitrag zur Frage der Erbauung von Beamten- und Arbeiterwohnhäusern.

Von

Dr. Felix Hecht.

Es erscheint angemessen, bei Betrachtung der Magdeburger Immobiliarverhältnisse auch der Magdeburger Bau- und Kreditbank zu gedenken. Sie ist eine Aktiengesellschaft, die am 23./29. Dezember 1871 gegründet wurde. Das Grundkapital betrug ursprünglich 6 000 000 Mark, im Jahre 1878 wurde das Kapital auf 4 500 000 Mark und im Jahre 1883 auf 3 429 600 Mark herabgesetzt. Am 3. Juli bezw. 18. September 1899 wurde das Grundkapital auf 4 800 000 Mark erhöht.

Die Bank wurde im Jahre 1871 in erster Reihe zum Zweck der Terrainspekulation gegründet. Damals fand die Stadterweiterung statt, und ein kapitalkräftiges Institut dieser Art war sehr erwünscht. Gleichzeitig war die Bank Baubank. Durch Kreditgewährung sollte das Grundstücksgeschäft und die Bautätigkeit gefördert werden. Man sorgte für die Hypothekenbeschaffung und achtete darauf, daß der Erwerber einer Parzelle selbst 20 % der Kaufsumme aufbrachte.

Ursprünglich beschränkte sich die Tätigkeit der Bank auf den Regierungsbezirk Magdeburg, später auf Köln, dann auf Berlin.

Von größtem allgemeinem Interesse ist derjenige Geschäftszweig, den die Bank seit kürzerer Zeit eingeführt hat. Die Magdeburger Bau- und Kreditbank hat nämlich im beträchtlichen Umfang die Erbauung von Beamten- und Arbeiterwohnhäusern für große industrielle Werke, speziell auf dem Gebiete des Bergbaus, der Kohlen- und Eisenindustrie, übernommen, und zwar gegen Amortisation der Bausumme

[1] S. auch oben, S. 174 ff.

Digitized by Google

unter hypothekarischer Sicherstellung der Bauforderungen zur ersten Stelle auf den betreffenden neu erbauten Hausgrundstücken.

Bei Abschluß der betreffenden Verträge wird finanziell in folgender Weise disponiert: 20 % haben die industriellen Gesellschaften selbst aufzuwenden, weitere 20 % werden unter Umständen zur Rückzahlung innerhalb zehn Jahren gestundet. Diese 20 % sind immobilisiertes Kapital der Bank. Sie können aber zediert werden.

Die ersten 60 % können von Kreditinstituten aufgenommen werden, aber die Bank gewährt auch selbst diese erststelligen 60 %, die als Amortisationshypotheken eingetragen sind. Die Voraussetzungen für die Gewährung der ersten 60 % sind also, daß sie nur auf Bauten ruhen dürfen, die im Auftrag der Industriegesellschaften von der Bank ausgeführt sind, daß sie Amortisationshypotheken sein müssen und zur ersten Stelle ruhen. Die Forderungen der Bank charakterisieren sich also als Waren-(Bau-)Forderungen, entstanden aus der Bautätigkeit.

Damit nun die auf diese Bauten zu verwendenden und für eine längere Reihe von Jahren festzulegenden Beträge für weitere Geschäftsabschlüsse zurückgewonnen bezw. dem laufenden Geschäftsbetrieb wieder zugeführt werden können, hat die außerordentliche Generalversammlung vom 23. Juni 1899 den Gesellschaftsvorstand ermächtigt, auf der Basis der in den Besitz der Gesellschaft gelangenden Amortisationshypotheken fest verzinsliche Schuldverschreibungen bis zur Höhe von 5 000 000 Mark auszugeben. Dieser Beschluß wurde durch die außerordentliche Generalversammlung vom 9. November 1900 dahin deklariert, daß der Gesellschaftsvorstand ermächtigt ist, unter Verpfändung von Amortisationshypotheken, welche der Gesellschaft für ihre Warenforderungen bestellt werden, festverzinsliche Schuldverschreibungen bis zur Höhe von 5 000 000 Mark auszugeben.

Die Bedingungen für Verzinsung und Rückzahlung dieser Schuldverschreibungen werden von dem Aufsichtsrat festgesetzt. Die Ausgabe geschieht in einzelnen Serien ebenfalls nach Bestimmung des Aufsichtsrats. Der Betrag der auszugebenden Schuldverschreibungen darf den Betrag der als Unterpfand dienenden Amortisationshypotheken nicht überschreiten.

Die Gesamtanleihe von 5 000 000 Mark ist in zehn Abteilungen (Serien) von je 500 000 Mark eingeteilt und in 6500 Schuldverschreibungen ausgestellt. Die Schuldverschreibungen lauten auf Beträge von 500, 1000, 2000 Mark, die Nummern laufen durch alle Abteilungen

Digitized by Google

fort und zwar so, daß von jeder Litera auf jede Abteilung der zehnte Teil der angegebenen Nummern entfällt.

Die Schuldverschreibungen lauten auf den Namen des Magdeburger Bankvereins und sind durch Indossament übertragbar. Sie sind von dem Vorstand der Magdeburger Bau- und Kreditbank handschriftlich unterzeichnet.

Die Begebung der Anleihe geschah in einzelnen Abteilungen fortschreitend mit der Fertigstellung der von der Magdeburger Bau- und Kreditbank übernommenen Amortisationsbauten und dem Eingang der über die betreffenden Forderungen auszustellenden Hypothekenbriefe, welche als Unterpfand für die Teilschuldverschreibungen zu dienen hatten. Den Erwerbern der Schuldverschreibungen haftet die Magdeburger Bau- und Kreditbank mit ihrem ganzen Vermögen für Kapital, Zinsen und Kosten. Außerdem dienen als besondere Sicherheit für die Ansprüche aus den Teilschuldverschreibungen die gemäß den Generalversammlungsbeschlüssen dafür zu verpfändenden Amortisationshypotheken.

Dem Magdeburger Bankverein, der die Vertretung der Gesamtheit aller Inhaber der Teilschuldverschreibungen gemäß den Anleihebedingungen übernommen hat, sind zur Sicherheit der jeweils auszugebenden Schuldverschreibungen der Magdeburger Bau- und Kreditbank zustehende, der Amortisation unterliegende erststellige Hypothekenforderungen, welche aus Warenverträgen herrühren, in einem die Höhe des Nennbetrags der auszugebenden Schuldverschreibungen deckenden Betrag verpfändet. Die betreffenden Hypothekenbriefe nebst den notariellen Verpfändungsurkunden sind dem Bankverein übergeben. Die Verpfändung ist grundbuchlich eingetragen.

Bisher sind drei Emissionen solcher Schuldverschreibungen erfolgt und damit ist die von den Generalversammlungen vom 23. Juni 1899 und 9. November 1900 genehmigte Anleihe von 5 000 000 Mark erschöpft[1]. Die Schuldverschreibungen der Emissionen sind übereinstimmend unkündbar bis 1. Januar 1905 und vom 1. Juli 1905 ab rückzahlbar zu 103% im Wege der Verlosung oder Kündigung. Die Auslosung erfolgt in der Weise, daß jährlich am 1. Juli 2% der

[1] Die Abt. I—V der Schuldverschreibungen mit 2 500 000 Mark sind zum Handel an der Börse in Berlin zugelassen gemäß Prospekt vom 5. Jan. 1901 im Jan. 1901, die Abt. VI—VIII mit 1 500 000 Mark sind in Berlin zugelassen im Dez. 1901 gemäß Prospekt vom 15. Nov. 1901, die Abt. IX und X im April 1902 auf Grund des Prospektes vom 2. April 1902.

Digitized by Google

Anleihesumme, zuzüglich der für die jeweilig ausgelosten Beträge ersparten Zinsen nach Maßgabe des Tilgungsplans zur Rückzahlung kommen, so daß die sämtlichen Teilschuldverschreibungen im Laufe des Jahres 1931 zurückgezahlt sein werden. Aber die Bank ist berechtigt, in jedem der vorbezeichneten Termine auch größere Beträge oder die sämtlichen noch umlaufenden Teilschuldverschreibungen nach vorausgegangener, mindestens sechsmonatlicher Kündigung zurückzuzahlen.

Alles Nähere ergibt sich aus dem Text der Teilschuldverschreibungen und aus den Prospekten.

Die Forderungen, auf deren Grundlage die 4½ %igen Teilschuldverschreibungen ausgegeben wurden, sind zu 5 % verzinslich. Für die Rückzahlung zu 103 % ist eine Agioreserve angelegt, die derzeit 50000 Mark enthält.

Es ist zu bemerken, daß bisher eine Herausnahme von Forderungen, die zu Gunsten der Teilschuldverschreibungen verpfändet sind, noch nicht stattgefunden hat. Die Praxis wird etwas umständlich sich gestalten, aber derartige Schwierigkeiten sind überwindbar.

Damit keinerlei Kollision mit dem Hypothekenbankgesetz entstehe, hat man die Statuten präziser gefaßt. An die Stelle des revidierten Status von 1885 trat das in der Generalversammlung vom 23. Juni 1899 angenommene und durch die Generalversammlungsbeschlüsse vom 22. März und 9. November 1900 abgeänderte Statut. Siehe insbesondere § 11.

Dem Sachkundigen wird die typische Bedeutsamkeit der hier in Kürze geschilderten Organisation nicht entgehen. Es ist hiermit vielleicht ein wichtiger Schritt zum Ausbau desjenigen Kredits geschehen, den ich als gewerblichen (industriellen) Grundkredit bezeichnen möchte. Die sozialpolitische Bedeutung der Organisation ist beachtenswert, nicht minder die finanzielle Ausgestaltung.

Über das Verhältnis des Aktienkapitals zu dem Gesamtbetrag der emittierten Obligationen ist in den Statuten nichts gesagt. Doch mag im Laufe der Zeit die Frage zur prinzipiellen Erledigung stehen.

Am 31. Dezember 1902 hatte die Bau- und Kreditbank Hypothekenforderungen im Gesamtbetrag von 9749613,17 Mark. Davon entfielen 7125618,40 Mark auf Amortisationsforderungen der geschilderten Art. Es wurde daher von der ordentlichen Generalversammlung im Jahre 1903 beschlossen, den Antrag auf Genehmigung einer weiteren, dem gleichen Zwecke dienenden Anleihe bis zur Höhe von

Digitized by Google

3 000 000 Mark in Gestalt auszugebender 4½ %iger Teilschuldverschreibungen unter Verpfändung von Amortisationshypotheken, welche der Gesellschaft für ihre Wertforderungen bestellt werden, die Zustimmung zu erteilen.

Neben diesem Geschäftszweig, der an dieser Stelle besonderer Hervorhebung bedurfte, besteht die Abteilung der Bauten für eigene Rechnung — die Tätigkeit des Baugeschäfts war im Jahre 1902 eine sehr ausgedehnte —, sowie das Terrainspekulationsgeschäft.

In Bezug auf die bei der Gesellschaft bestehenden Prinzipien der Bilanzierung sei hervorgehoben, daß die Gesellschaft die Zinsen den von ihr gekauften Grundstücken nicht hinzurechnet. Bei reinen Spekulationsterrains werden die Zinsen über Gewinn- und Verlustkonto gebucht. Kosten für Erschließung von Straßen 2c. werden selbstverständlich dem Herstellungspreis zugeschrieben. Bei der Aufstellung der Jahresrechnung und ihrer Inventarisierung dürfen die im Besitz der Bank befindlichen Grundstücke, Baumaterialien oder Bauteile in keinem Fall zu einem höheren als dem Anschaffungs- oder Herstellungswert angenommen werden.

Die Gesellschaft ist eine Dividenden-Immobiliengesellschaft. Bei allen derartigen Gesellschaften entsteht die Frage, wie der Gewinn berechnet wird. Die Bank hatte beispielsweise ein großes Grundstück in Berlin erworben und mit einigen hinzugekauften Parzellen vereinigt. Es ergaben sich da sehr verschiedene Werte. Sofort bei Ankauf des Grundstücks hat dann die Bank nach Anhörung von Sachverständigen einen Parzellierungsplan angefertigt, und die Selbstkosten wurden so verteilt, daß man die Bewertung sofort feststellte; man hatte einen Sicherheitsfonds darauf geschlagen und kam zu etwas höheren Kosten als sie tatsächlich waren. Die rechnungsmäßigen Selbstkosten wurden nun beim Verkauf der einzelnen Parzellen abgeschrieben und so ergibt sich ein glatter Gewinn, wobei noch ein Überschuß bleibt in Rücksicht auf die letzten Stellen, weil man bei der Kalkulation vorher einen Aufschlag gemacht hat. Bei der Berechnung der Selbstkosten werden die vermutlichen Zinsen hinzugerechnet. Resthypotheken werden als Hypothekenforderungen betrachtet und für sie wird eine Reservestellung in der Bilanz gemacht. In der Praxis der Gewinnberechnung gehen die Methoden der verschiedenen Immobiliengesellschaften auseinander, aber überall, wo der ernste Wille solider Bilanzierung vorhanden, die Sucht nach hohen Dividenden und Tantiemen zurückgedrängt ist, findet sich ein geeigneter Weg.

Digitized by Google

Die Geschäftsergebnisse der Bank in den Jahren 1872 bis einschließlich 1902 ergeben sich aus der nachfolgenden Übersicht, die dem Geschäftsbericht für 1902 S. 6 entnommen ist.

Geschäftsergebnisse in den Jahren 1872 bis einschließlich 1902.

Jahr	Aktienkapital	Ordentliche Abschreibungen	Außerordentliche Abschreibungen	Summe der Abschreibungen	Erzielter Reingewinn	Rücklage in den Reservefonds	Verteilte Dividende in %	Verteilte Dividende im Gesamtbetrage
	Mk.	Mk.	Mk.	Mk.	Mk.	Mk.		Mk.
1872	6 000 000	24 689,13	—	24 689,13	362 090,04	22 779,13	7	306 001,13
1873	6 000 000	53 047,20	—	53 047,20	488 999,53	30 953,90	7	420 000,—
1874	6 000 000	105 098,36	23 984,18	129 082,54	486 731,79	30 532,10	7	420 000,—
1875	6 000 000	99 987,05	—	99 987,05	400 671,48	14 524,90	6	360 000,—
1876	6 000 000	98 383,43	—	98 383,43	342 549,07	3 714,13	5 1/3	320 000,—
1877	6 000 000	86 989,74	—	86 989,74	255 766,95	—	4	240 000,—
1878	4 500 000	72 737,48	551 285,72	624 023,20	337 696,39	14 285,57	6	270 000,—
1879	4 500 000	80 550,24	—	80 550,24	248 631,85	—	5	225 000,—
1880	4 500 000	76 620,41	—	76 620,41	79 181,56	21,—	1 2/3	75 000,—
1881	4 500 000	67 986,89	—	67 986,89	172 964,20	—	3 1/3	150 000,—
1882	3 429 600	43 494,27	302 228,09	345 722,36	254 172,75	11 709,27	6 1/3	217 208,—
1883	3 429 600	40 131,96	—	40 131,96	349 010,06	28 874,82	8 1/3	285 800,—
1884	3 429 600	43 916,84	—	43 916,84	326 567,15	24 812,66	8	274 368,—
1885	3 429 600	41 304,16	—	41 304,16	345 566,75	17 278,34	8 2/3	297 232,—
1886	3 429 600	44 014,86	—	44 014,86	407 418,38	20 370,92	10	342 960,—
1887	3 429 600	47 332,02	—	47 332,02	406 153,40	20 307,67	10	342 960,—
1888	3 429 600	42 767,66	—	42 767,66	475 528,30	23 824,42	12	411 552,—
1889	3 429 600	46 256,06	40 000,—	86 256,06	474 432,68	24 121,63	12	411 552,—
1890	3 429 600	42 371,78	—	42 371,78	314 529,39	15 774,47	8	274 368,—
1891	3 429 600	32 179,84	—	32 179,84	79 817,98	4 042,90	2	68 592,—
1892	3 429 600	27 988,60	12 227,75	40 216,35	71 898,49	3 654,92	2	68 592,—
1893	3 429 600	31 199,64	12 160,—	43 359,64	90 417,50	4 580,88	2	68 592,—
1894	3 429 600	35 334,97	—	35 334,97	81 097,98	4 126,90	2	68 592,—
1895	3 429 600	28 440,59	—	28 440,59	2 223,67	183,18	—	—
1896	3 429 600	29 478,72	—	29 478,72	46 823,93	2 389,20	1	34 296,—
1897	3 429 600	30 052,25	—	30 052,25	62 297,53	3 126,88	1 1/2	51 444,—
1898	3 429 600	26 101,54	—	26 101,54	119 498,75	5 986,94	3	102 888 —
1899	4 800 000	25 236,76	—	25 236,76	186 462,71	16 945,54	4 1/2	154 332,—
1900	4 800 000	22 575,12	—	22 575,12	275 478,84	13 601,94	5	240 000,—
1901	4 800 000	20 116,33	—	20 116,33	276 545,43	13 577,27	5	240 000,—
—	—	—	—	—	—	[1] 9,—	—	—
1902	4 800 000	28 111,94	—	28 111,94	275 650,14	13 532,51	5	240 000,—
Zusammen:	1 494 495,84		941 885,74	2 436 381,58	8 096 874,67	389 642,99	168 2/3	6 981 339,13

Der Durchschnittssatz der seit dem 31 jährigen Bestehen der Gesellschaft gezahlten Dividende beträgt annähernd 5,44 %.

[1] 9 Mark verfallene Dividende.

Digitized by Google

Die Magdeburger Bau- und Kreditbank ist beteiligt an einer Grundstücksgesellschaft in Magdeburg, die unter der Firma Immobiliengesellschaft m. b. H. in Magdeburg am 29. März 1894 gegründet wurde, mit dem Betrag von 50000 Mark, der bisher in Höhe von 60% = 30000 Mark einbezahlt wurde. Diese Gesellschaft wird durch die Direktoren der Magdeburger Bau- und Kreditbank vertreten. Gegenstand dieses Unternehmens ist Hausgrundstücke im Stadtkreis Magdeburg zu erwerben, zu nützen und zu veräußern, sowie alle mit dem Grundstücksverkehr zusammenhängenden Geschäfte zu betreiben. Das Stammkapital beträgt 400000 Mark.

Sie ist ferner beteiligt an einer Grundstücksgesellschaft in Berlin, deren Konstituierung unter der Firma Immobiliengesellschaft m. b. H. in Berlin am 9. Juli 1901 erfolgt ist, mit dem voll einbezahlten Geschäftsanteil im Betrag von 150000 Mark.

Weitere, das Resultat der Geschäftsabschlüsse der Magdeburger Bau- und Kreditbank beeinflussende Beziehungen zu diesen beiden Gesellschaften sind, abgesehen von einigen zu Lasten der Immobiliengesellschaft m. b. H. in Berlin zur Zeit noch bestehenden, zu üblichem Satz verzinslichen Kaufpreishypotheken nicht vorhanden. Die Immobiliengesellschaft in Berlin wird durch zwei Beamte der Magdeburger Bau- und Kreditbank vertreten. Der Geschäftskreis der Berliner Immobiliengesellschaft beschränkt sich auf Berlin und Vororte.

Digitized by Google

Die Immobiliengesellschaften in München.

Von

Dr. **Felix Hecht.**

Die städtische Bodenentwicklung in München ist vielfach nicht erklärlich und verständlich ohne Übersicht über die in München entstandenen Immobiliengesellschaften. In den unten folgenden Tabellen ist eine Übersicht über diese Immobiliengesellschaften gegeben, deren Schicksal im einzelnen hier nicht dargestellt werden kann. Es sei hier besonders behandelt die Heilmannsche Immobiliengesellschaft, die seit dem Jahre 1897 in München besteht. Die Statuten bezeichnen als Zweck, vorzugsweise in München und im Anschluß an die Entwicklung Münchens sowie unter Förderung derselben alle Arten von geschäftlichen Unternehmungen in Immobilien für eigene wie für fremde Rechnung durchzuführen. Die Gesellschaft kann sich auch bei anderen Gesellschaften und Unternehmungen, welche gleiche oder ähnliche Zwecke verfolgen, beteiligen oder solche ins Leben rufen.

Das ursprüngliche eingezahlte Aktienkapital betrug 1 500 000 Mark, Ende 1898 betrug es 3 750 000 Mark, schon Ende 1899 6 000 000 Mark, Ende 1900 6 270 000 Mark, und in dieser Höhe besteht es auch Ende 1902.

Sie ist ursprünglich reine Dividendengesellschaft gewesen, also darauf ausgehend, jährlich eine bestimmte Dividende zu verteilen. Allerdings bestimmt schon der § 26 der Statuten: „Der Überschuß (über die erste Dividende von 4 % hinaus, nach Berichtigung der statutenmäßigen und vertragsmäßigen Tantiemen) steht zur Verfügung der Generalversammlung, welche denselben auch zur Anlegung neuer oder Verstärkung bestehender Reserven verwenden kann. Die Generalversammlung kann in ihren Beschlüssen auf Verteilung dieses Überschusses als Superdividende nicht über die Anträge des Aufsichtsrats

Digitized by Google

hinausgehen." Und Statuten § 27 enthalten die weitere Bestimmung „während der drei ersten Betriebsjahre kann eine Verteilung von Dividenden überhaupt nur beschlossen werden, soweit der Aufsichtsrat dies beantragt." § 28 Absatz 1: „Auf Vorschlag des Aufsichtsrats kann die Generalversammlung beschließen, daß der nach Verteilung einer 4 %igen Dividende und nach Berichtigung der Tantièmen verfügbare, zum weiteren Geschäftsbetrieb nicht erforderliche bar vorhandene Überschuß des Reinertrags zu Rückzahlungen auf das Aktienkapital und zwar gleichmäßig auf alle Aktien, Verwendung finde."

Dieser § 28 Absatz 1 ist in den Statuten von 1903 dahin abgeändert: „Auf Vorschlag des Aufsichtsrats kann die Generalversammlung beschließen, daß der nach Dotierung des gesetzlichen Reservefonds verfügbare . . bar vorhandene Überschuß des Reinertrags zu Rückzahlungen auf das Aktienkapital . . . Verwendung finde."

Diese Statutenänderung ist von weittragender Bedeutung. Sie ist eigenartig und unstreitig auch sonst verwendbar. Während die Gesellschaft bisher immerhin Dividendengesellschaft gewesen war, ist es nun dem Ermessen der Generalversammlung (auf Vorschlag des Aufsichtsrats) anheimgegeben, sich als Dividendengesellschaft oder als Liquidationsgesellschaft zu qualifizieren, während für die Regel die Immobiliengesellschaften den einen oder anderen Charakter durchweg tragen. Freilich ist es wichtig, daß die Aktionäre über diese Wandlungsfähigkeit der Gesellschaft sich klar sind.

In den ersten zwei Jahren hat die Gesellschaft keine Dividende gegeben, gemäß § 27 ihrer Statuten. Sie betrachtete eben von vornherein die ersten drei Betriebsjahre als Entwicklungsjahre und hatte schlechthin die Ansammlung eines etwa zu erzielenden Gewinnes ins Auge gefaßt. Das tatsächliche Ergebnis gestaltete sich wesentlich günstiger, und man beschloß daher die Verteilung einer Dividende von 7 % für das Jahr 1899, für 1900 und 1901 wurde eine Dividende von 10 % gegeben. Im Bericht für 1902 wird bemerkt, daß eine Dividendenverteilung für 1902 an sich unter Heranziehung des Gewinns aus den Vorjahren rechtlich möglich wäre. Indessen wurde eine Gewinnverteilung nicht für zweckmäßig erachtet, „weil jene Gewinnresultate fortlaufend in Immobilien angelegt wurden und deshalb nicht verfügbar sind, und weil wir die vorhandenen Mittel zum großen Teil für die weitere Entwicklung unserer Terrains benötigen." Man hat mit diesem Beschluß und mit der entsprechenden Änderung der Statuten die gefährliche Klippe vermieden, etwa durch Erhöhung

Digitized by Google

des Aktienkapitals oder durch Schuldenkontrahierung Mittel für die Dividendenverteilung parat zu stellen.

Der Bericht des Aufsichtsrats bemerkt, daß man den Standpunkt einer dauernden Betriebsgesellschaft verlasse und in der Hauptsache auf die Verwertung des gegenwärtigen Besitzstandes sich zu beschränken entschlossen sei. Hieraus ergebe sich von selbst die Unzweckmäßigkeit regelmäßiger Dividendenzahlungen. Es sei angezeigt, die verfügbaren Mittel nach Maßgabe des Eingangs tunlichst zu Rückzahlungen auf das Grundkapital zu verwenden.

Der Bericht des Vorstandes gibt näheren Aufschluß über die Motive der Statutenänderung: Bei Gründung der Gesellschaft schwebte der Gedanke vor, die Gesellschaft zu einer dauernden Institution werden zu sehen, welche, der Entwicklung der Stadt folgend und dieselbe fördernd, immer wieder neues Terrain bereit zu stellen und aufzuschließen hätte. Man habe deshalb das Aktienkapital so wie geschehen, vergrößert und dieses sowie den größten Teil der erzielten Gewinne wieder in Immobilien angelegt. Man war in der glücklichen Lage, große Terrains teils billig aus erster Hand, teils ohne eigentlichen Spekulationsaufschlag zu erwerben. „Diese Gelegenheit ist eine überaus seltene geworden. Rings um München in weitestem Umkreis unterliegt heute der private Terrainbesitz schon in erster Hand durchgehends einer Bewertung, welche bereits die aus der künftigen Entwicklung wachsenden Vorteile mehr oder weniger eskomptiert und gegenüber der Mühe und dem Risiko der Aufschließung nicht mehr die Gewinnchance bietet", wie die Mehrzahl der früheren Erwerbungen . . . „Dazu kommt noch, daß Mühe und Risiko der Aufschließung sich erheblich gesteigert haben durch die, man möchte fast sagen kommunistischen Anschauungen, welche unter Aufbietung ästhetischer und hygienischer Gründe für die Behandlung neuer Bauanlagen und Baulinien gerade gegenüber dem geschlossenen Terrainbesitz der Immobiliengesellschaften maßgebend geworden sind."

Sehr instruktiv ist auch der Bericht des Vorstandes: „Die andauernd ungünstige Wirtschaftslage im Jahre 1902 hat hiernach den Terrainmarkt um so weniger unberührt gelassen, als in den vorhergehenden Jahren mit guter Konjunktur mehr Terrain, als für die augenblicklichen lokalen Verhältnissen bei der überaus verlangsamten Bautätigkeit erforderlich wurde, der Entwicklung zugeführt worden war. Die Münchener Terrainentwicklung im Jahre 1902 hat vorwiegend unter dem Zeichen des Tauschhandels gestanden. Die Immo-

Digitized by Google

bilien-Gesellschaft ist dieser Geschäftsform grundsätzlich nicht näher getreten, weil sie ihren Besitzstand von schwer realisierbaren Objekten freihalten wollte."

Der Absatz des Jahres 1902 und dementsprechend der Jahresgewinn sei nur ein minimaler gewesen, aber „alle Anzeichen sprechen dafür, daß sich in der Lage der wirtschaftlichen Verhältnisse und in der Beurteilung ein günstiger Umschwung zu vollziehen beginnt, der auch auf das Münchener Immobiliengeschäft nur belebend wirken kann, und wenn der Terrainmarkt sich verhältnismäßig rasch wieder erholen wird, so dürfte dies nicht zum geringsten Teil dem Bestehen und Wirken der zahlreichen Terraingesellschaften zu danken sein.

Je mehr Terrain in die Hand meist kapitalkräftiger Gesellschaften aus Privathänden übergegangen ist, um so leichter kann eine Krisis überwunden werden, welche bei ausschließlicher Beteiligung privater Kreise viel größere Dimensionen und einen verschärften Charakter annehmen kann. Erst eine spätere Zeit wird wohl dem Verdienst gerecht werden, welches die Münchener Immobiliengesellschaften durch Sicherung großer geschlossener Terrains vor unzweckmäßiger Zersplitterung, durch Arrondierung zersplitterter und durch Aufschließung bisher anscheinend nicht bauwürdiger Terrains um die großzügige und ungehinderte Entwicklung der Stadt sich erworben haben . . . Alsdann wird man wohl anerkennen, wie groß der Anteil ist, den der geschlossene Besitz der Terraingesellschaften durch unentgeltliche Abtretung des Raumes für öffentliche Plätze und Anlagen zur Verschönerung und Assanierung der Stadt und ihrer Umgebung beigetragen hat, Leistungen, welche aus zersplittertem Privatbesitz entweder überhaupt nicht oder nur unter Aufwendung gewaltiger öffentlicher Mittel zu beschaffen sein würden.

Aber heute schon sollte die Einsicht in die wirtschaftliche Stellung der Immobiliengesellschaften wenigstens in maßgebenden Kreisen soweit vorgeschritten sein, daß man endlich aufhört, von der verderblichen Einwirkung der Immobiliengeschaften auf die Boden- und Wohnungsfrage zu sprechen. Gerade sie haben durch ihren Wettbewerb Angebot und Nachfrage in wirtschaftlicher gesunder Weise geregelt und insbesondere die Phantasie- und unkontrollierbaren Tauschpreise, welche ein Kennzeichen des früher ausschließend in Privathänden sich abspielenden Geschäfts waren, sind allenthalben klaren und normalen, durch die gegenseitige Konkurrenz geregelten Preisen gewichen."

Diese im Geschäftsbericht für 1902 dargelegten Gesichtspunkte

Digitized by Google

sind von erheblichem allgemeinem Interesse, wenn die Frage nach der volkswirtschaftlichen Funktion der Immobiliengesellschaften zur Erwägung steht. Dabei wird man freilich nicht außer Auge lassen, daß es eine nicht unbeträchtliche Anzahl von Immobiliengesellschaften gegeben hat, deren verderbliche Einwirkung auf die Boden- und Wohnungsfrage nicht zu verkennen ist. Dieses Urteil gründet sich auf die Tätigkeit gewisser Immobiliengesellschaften außerhalb Münchens.

Wirtschaftlich bedeutungsvoll ist, daß Terraingesellschaften im eigensten Interesse, das in diesem Fall durchaus mit dem öffentlichen Interesse zusammenfällt, keine Enklaven lassen und die großen Verkehrszüge im Auge behalten. Sie entwickeln die weitere Peripherie, was zuletzt auch der Stadt zu gute kommmt. Sie schaffen gewisse Ansiedlungspunkte.

Die Terraingesellschaften führen zur Bildung einer Art Immobilienbörse in sich. Dadurch gestaltet sich der Immobilienmarkt solider. Man gibt Pläne an die Reflektanten, man hat Tarife. Die Reflektanten haben die Möglichkeit genauester Orientierung. Die einzelnen Reflektanten werden nicht nach zufälligen, dem Verkäufer bekannten Umständen geschätzt und behandelt. Die Gesellschaften haben die Vermittlungstätigkeit auf dem Gebiete des Immobilienwesens solider gestaltet. Der Zwischenhandel wird vielfach ganz ausgeschaltet.

Das Großspekulantentum in Immobilien wird durch die Gesellschaften etwas zurückgedrängt. Es wird nicht ganz ersetzt, und für eine Reihe von Unternehmungen wird es bleiben, z. B. für die Herstellung von Hotels, Cafés, großen Vergnügungsetablissements. Man darf dabei nicht verkennen, daß es in vielen Städten gewisse Großspekulanten gegeben hat, die für die betreffenden Städte unter Umständen Erhebliches geleistet haben, wenn auch viele von ihnen schließlich zu Grunde gegangen sind.

Wendet man sich von diesen allgemeinen Betrachtungen wiederum zum Ausgangspunkt, der Heilmannschen Immobiliengesellschaft, so ist in Bezug auf die Bilanzmethoden mehrfach in den Geschäftsberichten Auskunft gegeben. Im Bericht von 1898 wird hervorgehoben, daß der gesamte Grundbesitz lediglich mit den Anschaffungspreisen ohne jeglichen Zinszuschlag zu Buch steht.

Die Frage, ob ein Zuschlag von Zinsen zulässig und sachlich gerechtfertigt sei, ist bekanntlich bestritten. Ein Terrain ist in Rücksicht auf diese hier zu erörternde Frage nichts anderes als eine Ware. Wenn ich Wolle kaufe und mir Geld darauf leihe, so steigt

Digitized by Google

noch nicht der Wert der beliehenen Wolle. Wenn ich ein Terrain kaufe und darauf Hypothekenzinsen zahle, so steigt deshalb noch nicht der Wert des Terrains.

Und in welchem Umfang soll der Zuschlag von Zinsen stattfinden? Nur insoweit, als tatsächlich Hypotheken aufgenommen worden sind oder auch in Rücksicht auf das eigene Kapital, das zum Erwerb des Terrains mitverwendet worden ist? Die Frage ist in der unten folgenden Abhandlung über die Bilanzmethoden der Immobiliengesellschaften behandelt.

Die Heilmannsche Immobiliengesellschaft hat ein Konto für Abwicklungsreserven. „Die Anlage und Dotierung dieser Konten folgt aus den im Interesse der gleichmäßigen Behandlung des Immobilienkontos und einer durchaus vorsichtigen Gewinnausscheidung als notwendig erkannten Buchungsgrundsätzen. Größere Terrains, die zu einem unausgeschiedenen Preis verkauft sind, zerfallen naturgemäß in Abteilungen von verschiedenen Wertklassen. Wir führen bei Einzelkäufen aus solchen Komplexen dem Gewinn- und Verlustkonto nur denjenigen Betrag des Mehrerlöses zu, welcher sowohl den Durchschnitts- als den etwa höheren Klassenwert der verkauften Parzelle übersteigt, und stellen den Rest vorerst auf die Abwicklungsreserve des betreffenden Terrains. Nach Maßgabe der fortschreitenden oder beendigten Veräußerung des betreffenden Komplexes können alsdann die Abwicklungsreserven auf Gewinn- und Verlustkonto übertragen werden." Bericht für 1898.

Diese Bilanz- und Buchungsmethode erscheint durchaus solide. Sie ist nicht ganz so weitgehend wie z. B. bei der Leipziger Immobiliengesellschaft, aber durchaus schablonenhafte Grundsätze lassen sich gerade für Immobiliengesellschaften nicht aufstellen.

Man ersieht aus den Andeutungen des Geschäftsberichts, daß die Gesellschaft den Selbstkostenpreis und den Kalkulationswert unterscheidet. Der Selbstkostenpreis umfaßt den Einkaufswert und die Meliorationskosten, also denjenigen Betrag, der für das Grundstück tatsächlich aufgewendet worden ist. Zum Kalkulationswert gehört auch der Zinsaufwand, und zwar gehören hier nicht nur die Hypothekenzinsen, sondern die Zinsen des ganzen engagierten Kapitals. Ein Gewinn ergibt sich bei jedem Objekt erst nach der Veräußerung. Dementsprechend sind jedenfalls die Buchungen. Aus den Buchungen muß ersichtlich sein der „Durchschnittswert" und der etwas höhere „Klassenwert" der verkauften Parzelle. Es müssen also zwei Konti in diesem

Digitized by Google

Sinne bestehen, ein Konto für den Durchschnittspreis und ein Konto für den Klassenwert. Dem Gewinn- und Verlustkonto aber wird „nur derjenige Betrag des Mehrerlöses zugeführt, welcher sowohl den Durchschnittspreis wie den etwa höheren Klassenwert der verkauften Parzelle übersteigt, und der Rest wird vorerst auf die Abwicklungsreserve des betreffenden Terrains gestellt".

Damit beantwortet sich auch die Frage, von welchem Moment an die erzielten Erlöse aus dem Parzellenverkauf zur Dividendenverteilung herangezogen werden und herangezogen werden dürfen. Die Frage ist von solcher Wichtigkeit, daß darüber eine statutarische Bestimmung und eine jeweilige Erklärung in den Geschäftsberichten der Immobiliengesellschaften erwünscht, vielleicht erforderlich ist.

Hervorragenden Anteil nahm die Gesellschaft an der Prinzregentenplatz-Aktiengesellschaft in den Jahren 1899, 1900. Sie hat einige der wertvollsten Teile ihres Bogenhauser Terrains an diese Gesellschaft abgegeben und räumte ihr eine Option auf weitere Terrains ein. Sie veranlaßte die Gründung der Baugesellschaft für Familienhäuser und Villen (Heimstättengesellschaft m. b. H.). Diese Gesellschaft wurde zunächst auf ein mit 50 % eingezahltes Stammkapital von 500 000 Mark gegründet. Die Baugesellschaft hat die Aufgabe, minder kapitalkräftigen Kreisen die billige Erwerbung eigener Anwesen tunlichst zu erleichtern. Um diese Entwicklung vornehmlich auf die Terrains der Immobiliengesellschaft zu leiten, behielt die Immobiliengesellschaft zunächst den größten Teil des Stammkapitals (nom. 400 000 Mark) in eigener Hand. Sie überließ der Baugesellschaft ihren Planegger Besitz. Siehe Bericht für 1900: Konto für Beteiligung an fremden Gesellschaften. Die Beteiligung der Immobiliengesellschaft an der Baugesellschaft betrug Ende 1901: 300 000 Mark.

Schon im Bericht für 1900 wurde darauf hingewiesen, daß die von den Hypothekenbanken geübte Zurückhaltung in der Beleihung von Grundstücken eine fühlbare Abnahme der Bautätigkeit bewirkt habe, da mancher solide Bauunternehmer eine vorübergehende Untätigkeit dem Risiko vorziehe, welches die Schwierigkeiten bei der Umwandlung schwebender Bauschulden in konsolidierte Darlehen für Ruf und Vermögen der Unternehmer herbeiführen könne. In dem Bericht für 1901 wird nachdrücklich darauf hingewiesen daß die schwierige Lage der wirtschaftlichen Verhältnisse sich wesentlich verschlimmert und insbesondere auf den Immobilienverkehr bei der allgemeinen Entmutigung und Unternehmungsunlust lähmend eingewirkt habe. Infolge der

Digitized by Google

allgemeinen Depression trat auch bei der Immobiliengesellschaft eine fühlbare Stockung im Verkauf ein, und auch im Jahre 1902 wurde der Terrainmarkt von der ungünstigen Wirtschaftslage beeinflußt.

Der Einfluß der Krisis auf den Münchener Immobilienmarkt ist in Süddeutschland besonders beachtet, unzweifelhaft auch wohl mehrfach überschätzt worden. Daß durch die Krisis München mehr als andere Städte beeinflußt wurde, ist zweifellos. Im einzelnen äußerte sich der Einfluß auch darin, daß Objekte, die früher nicht erhältlich waren, verkäuflich wurden. Die Eigentümer, die früher hartnäckig an hohen Preisen festgehalten hatten, wurden nachgiebig, und es entstand bei ihnen der Zweifel, ob die hohen Preise, die sie erhofft hatten, auch wirklich erhältlich sein und insbesondere, ob die Geschäfte sich rasch abwickeln würden. Die Terraingesellschaften selbst ließen von den Preisen wenig ab und hielten mit dem Verkauf zurück. Der Einfluß der Krisis äußerte sich ferner darin, daß wenige Verkäufe stattfanden, und daß der Immobilienumsatz sich wesentlich in der prekären Form des Tausches bewegte.

Digitized by Google

Anlage I.

Dividenden der Münchner Terrain-Aktiengesellschaften.

Name	Jahr	%
Terraingesellschaft Neu-Westend . .	1900/01—1901/02	0, 0
Heilmannsche Immobiliengesellschaft .	1897—1901	0, 0, 6 p. r. t., 10, 10
Bayrische Terrain-Aktiengesellschaft .	1897/98—1901/02	10, 10, 10, 5, 5
Terraingesellschaft Herzogspark . . .	1900/01—1901/02	0, 0
Prinzregentenplatz-Aktiengesellschaft .	1900/01—1901/02	0, 4
Terrain-Aktiengesellschaft Nordost . .	1900—1901	0, 0
Terraingesellschaft Gräfelfing . . .		0
Petuelsche Terraingef., Riesenfeld . .	1900/01—1901/02	0, 0
Münchner Allg. Terraingesellschaft .	1897—1901	0, 0, 0, 0
Terrain- u. Baugef. München-Ost . .	1899/1900—1900/01	0, 0
TerraingesellschaftMünchen-Schwabing	1900—1901	0, 0
Terraingef. München-Friedenheim . .	1898/99—1901/02	0
Terrain-Aktiengesellschaft Bavaria .		0
Gautinger Immobiliengesellschaft . .		—
Münchner Terraingesellschaft Ostend .	1898/99—1901/02	0
Immobilien- und Baugef. München :	1898/99—1901/02	6, 7, 5, 0
Bayrische Immobiliengesellschaft A.-G.	1885/86—1901/02	0, 0, 0, 0, 0, 0, 2, 2, 0 2, 2, 0, 0, 2, 0, 0, 0
Aktienziegelei	1886—1901	5, 6, 7, 6, 6, 4 1/25, 6, 6 2/3, 7, 8,89, 10, 12, 12, 15, 12, 7

Digitized by Google

Anlage

Aktiengesellschaften der Immobilien-

Firma	Gründung	Anfangskapital Mk.
1. Terraingesellschaft Neu-Westend	7. 3. 1900	5 000 000
2. Heilmannsche Immobiliengesellschaft . . .	16. 3. 1897	3 000 000
3. Bayrische Terrain-Aktiengesellschaft . . .	24. 7. 1897	6 000 000
4. Terraingesellschaft Herzogpark	28. 4. 1900	2 000 000
5. Prinzregentenplatz-Aktiengesellschaft . . .	14. 4. 1900	3 000 000
6. Terrain-Aktiengesellschaft Nordost	14. 3. 1900	3 000 000
7. Terraingesellschaft Gräfelfing	27. 12. 1901	M. 3 000 000
8. Petuelsche Terraingesellschaft M.-Riesenfeld .	4. 5. 1900	2 900 000
9. Münchner Allgemeine Terraingesellschaft .	23. 8. 1897	M. 1 600 000
10. Terrain- und Baugesellschaft M.-Ost . . .	16. 9. 1899	500 000
11. Terraingesellschaft München-Schwabing . .	26. 4. 1900	1 200 000
12. Terraingesellschaft München-Friedenheim. .	26. 4. 1898	1 000 000
13. Terrain-Aktiengesellschaft Bavaria	24. 3. 1902	100 000
14. Gautinger Immobiliengesellschaft	29. 4. 1902	600 000
15. Münchner Terraingesellschaft Ostend . . .	2. 8. 1898	600 000
16. Immobilien- und Baugesellschaft München .	3. 5. 1898	500 000
17. Bayrische Immobiliengesellschaft A.-G. . .		1 000 000
18. Aktienziegelei		1 080 000

Digitized by Google

II.

branche in München.

Aktienkapital zur Zeit	Besitz		Besitz in München	
	Anfangs	zur Zeit		
Mk.	Tagwerk		Tagwerk	
14 250 000	154,88 (527 718 qm)	415,02 (1 414 085 qm)	235,91 Laim (803 809 qm)	1.
6 270 000	157,30 (535 964 qm)	2117,27 (7 214 111 qm)	363,42 (1 238 270 qm)	2.
6 000 000	79,— (269 174 qm)	62,06 (211 455 qm)	62,06 Bogenhausen (211 455 qm)	3.
5 500 000	478,— (1 628 675 qm)	478,92 (1 631 810 qm)	287,11 Schwabing (978 261 qm) 197,34 Bogenhausen (672 391 qm) 89,77 Nymphenburg (305 891 qm)	4.
3 000 000	19,50 (66 442 qm)	170,49 (580 905 qm)	151,15 Harlaching (515 008 qm) 12,28 Prinzregentenplatz (41 841 qm) 7,06 Forstenriederstraße (24 055 qm)	5.
3 000 000	310,— (1 056 254 qm)	310,— (1 056 254 qm)	Schwabing, Bogenhausen	6.
N. 3 000 000 Einbez. 750 000	362,41 (1 234 829 qm)	340,59 (1 160 482 qm)		7.
2 900 000	207,36 (706 532 qm)	156,97 (534 839 qm)		8.
N. 1 600 000 Einbez. 400 000	167,— (569 014 qm)	167,— (569 014 qm)	Giesing	9.
1 850 000	144,52 (492 419 qm)	1277,22 (4 351 833 qm)		10.
1 200 000	28,081 (95 680 qm)	29,631 (100 961 qm)	M.-Schwabing	11.
1 000 000	71,271 (242 840 qm)	65,27 (222 393 qm)	M.-Laim	12.
1 000 000				13.
600 000	ca. 300,— (1 022 181 qm)	ca. 300,— (1 022 181 qm)		14.
600 000	440,— (1 499 199 qm)	396,— (1 349 279 qm)		15.
1 500 000		20,06 (68 350 qm)	20,06 (68 350 qm)	16.
1 000 000	1119,43 (3 814 200 qm)	2055,83 (7 004 768 qm)	2 Häuser	17.
1 080 000			I. Steinhausen II. Bogenhausen III. Zamdorf	18.

Digitized by Google

Firma	Besitz außerhalb des Burgfriedens Tagwerk
1. Terraingesellschaft Neu-Westend	105,26 Pasing (358 649 qm) 73,85 Ober-Menzing (251 627 qm)
2. Heilmannsche Immobiliengesellschaft . . .	1 181,95 a. Burgfrieden (4 027 223 qm) 571,90 außerhalb M. (1 948 618 qm)
3. Bayrische Terrain-Aktiengesellschaft . . .	
4. Terraingesellschaft Herzogpark	191,81 Oberföhring (653 548 qm)
5. Prinzregentenplatz-Aktiengesellschaft . . .	
6. Terrain-Aktiengesellschaft Nordost	Neufreimann
7. Terraingesellschaft Gräfelfing	340,59 Gräfelfing (1 160 482 qm)
8. Petuelsche Terraingesellschaft M.-Riesenfeld.	156,97 { Milbertshofen Riesenfeld (534 839 qm)
9. Münchner Allgemeine Terraingesellschaft .	
10. Terrain- und Baugesellschaft M.-Ost . . .	1 277,22 { Sololinden Haar (4 531 833 qm)
11. Terraingesellschaft München-Schwabing . .	
12. Terraingesellschaft München-Friedenheim. .	
13. Terrain-Aktiengesellschaft Bavaria	
14. Gautinger Immobiliengesellschaft	ca. 300,— Gauting (1 022 181 qm)
15. Münchner Terraingesellschaft Ostend . . .	bei Eglfing
16. Immobilien- und Baugesellschaft München .	
17. Bayrische Immobiliengesellschaft A.-G. . .	15 Landanwesen
18. Aktienziegelei	Föhring

Digitized by Google

Aktiva der letzten Bilanz		Passiva der letzten Bilanz		Reservefonds		
Mk.		Mk.		Mk.		
Grdst.	14 702 556,—	Hyp.	653 552		465 837	1.
Akt.-Hyp.	804 722,—			Gew.-Vortr.	698 772	
Grdst.	11 503 659,62	Hyp.	5 280 745	Ref.	1 689 600	2.
Akt.-Hyp.	4 601 311,—			Gew.-Vortr.	3 166 500	
Grdst.	6 201 835,—	Hyp.	2 767 099	Ref.	199 933	3.
Akt.-Hyp.	2 936 943,—			Gew.-Vortr.	415 500	
Grdst.	6 435 382,—	Hyp.	711 792	Verl.-Vortr.	13 206	4.
Grdst.	3 899 909,—	Hyp.	953 300	Ref.	134 000	5.
W. u. Eff.	627 000,—			Gew.-Vortr.	433 867	
Hyp.	87 950,—					
Grdst.	3 173 430,—	Kredit.	210 370	Verl.-Vortr.	31 888	6.
Grdst.	3 041 319,—	Hyp.	2 350 569	Verl.-Vortr.	94 538	7.
Akt.-Hyp.	19 046,—					
Grdst.	2 850 239,—			Gew.-Vortr.	45 096	8.
Hyp.	11 000,—					
Grdst.	1 072 943,—	Hyp.	750 000	Verl.-Vortr.	129 200	9.
Grdst.	2 258 621,—	Hyp.	755 795	Verl.-Vortr.	146 629	10.
Hyp.	2 500,—					
Grdst.	1 814 802,—	Hyp.	717 671	Verl.-Vortr.	80 825	11.
Grdst.	1 078 264,—	Hyp.	105 200	Ref.	67 344	12.
Hyp.	150 000,—			Gew.-Vortr.	10 486	
						13.
durchschnittl. Mk. 1 800,— pro Tagw. Buchpreis						14.
Grdst.	322 033,—	Hyp.	49 000	Ref.	3 900	15.
Hyp.	40 000,—			Gew.-Vortr.	80 618	
Grdst.	1 824 443,—	Terr.-Hyp.	1 202 400	Ref.	445 405	16.
Häuser	1 743 448,—	Haus-Hyp.	1 114 006	Gew.-Vortr.	24 851	
Hyp.	1 667 871,—	Oblig.	500 000			
		Kredit.	898 404			
Güterverwaltung						17.
Grdst. I. II. III.	355 400,—	Hyp. Föhring	488 294	Ref.	935 000	18.
Föhring				Gew.-Vortr.	62 945	

Digitized by Google

Anlage

Gesellschaften mit beschränkter Haftung

Firma	Gründung	Anfangskapital Mk.	Derzeitiges Kapital Mk.	Besitz anfangs	Besitz zur Zeit
1. Immobil.-Societät m. b. H.	8. 1. 97	1 270 000	1 200 000	5,856 ha (58 560 qm)	
2. Terr.-Ges. München m. b. H.	24. 9. 99	1 000 000	1 000 000		
3. Werdenfelser Terrain-Ges. m. b. H.	1. 12. 97	650 000	650 000	144,65 Tgw. (492 862 qm)	99,04 Tgw. (337 456 qm)
4. Immobilien-Ges. München-Ostbahnhof m. b. H. . .	20. 10. 99	500 000	500 000		
5. Terr.-Ges. Neues Westendviertel m. b. H.	30. 12. 99	500 000	500 000		
6. Baugef. f. Familienhäuser u. Villen, Heimatstättengef. m. b. H.	2. 6. 00	500 000	Eingez. 375 000	168 155 qm	159 284 qm
7. Terrain-Ges. Sendlinger-Oberfeld m. b. H. . . .	7. 11. 00	300 000	Eingez. 180 000	8,551 ha (85 510 qm)	8,551 ha (85 510 qm)
8. München-Pasinger Terr.-Ges. m. b. H.	5. 2. 95	250 000	250 000		
9. Immobilien-Ges. Allach m. b. H.	17. 6. 02	20 000	20 000	120 Tgw. (408 872 qm)	114 Tgw. (388 429 qm)
10. Terr.-Ges. München-Zamdorf m. b. H.	30. 4. 02	40 000	40 000		

Digitized by Google

II.

er Immobilienbranche in München.

Besitz		Aktiva	Passiva	
in München	außerhalb Münchens			
	in Partenkirchen-Garmisch			
	in Laim westl. der Fürstenstraße			
	in Planegg			
in Sendl.-Oberfeld				
	in Allach			mehr Genossenschaft zur gemeinschaftl. Verwertung d. Terrains durch Schaffung von Industriegeleisen.
	in Zamdorf			zur Anlage einer Trabrennbahn bestimmt.

Digitized by Google

Die Katastrophe des Rheinaukonzerns in Mannheim.

Von

Dr. **Felix Hecht.**

Im Herbst 1902 ist über den sogenannten Rheinaukonzern eine Katastrophe hereingebrochen, die um so größeres Aufsehen erregte, als bis dahin die Stadt Mannheim sich rühmen konnte, daß trotz ihres rapiden Wachstums die in ihr domizilierten industriellen und Handelsunternehmungen von den Störungen im deutschen Wirtschaftsleben zwar indirekt, aber nicht direkt betroffen waren.

Die industriellen Niederlassungen der Stadt Mannheim haben sich naturgemäß in unmittelbarer Nähe des Rheins und der Bahn etabliert. Das Gebiet der Rheinau liegt einerseits an der Bahnlinie von Mannheim nach Schwetzingen (Reintalbahn), anderseits am Rheinstrom und den in den letzten Jahren neu angelegten Binnenhäfen, in einer Entfernung von Mannheim von ca. 4 km, dicht anschließend an den Vorort Mannheim-Rheinau in südwestlicher Richtung von Mannheim aus.

Der Rheinaukonzern im engeren Sinn umfaßte vier Gesellschaften, die das gemeinschaftlich haben, daß sie sämtlich Gesellschaften m. b. H. und sämtlich Immobiliengesellschaften sind: die Rheinau (als Muttergesellschaft), die Betriebsgesellschaft für den Rheinauhafen, die Neue Immobiliengesellschaft und die Gesellschaft Sporrwörth. Die Betriebsgesellschaft war allerdings erst in zweiter Reihe Immobiliengesellschaft. Sie war es insofern, als sie Terrain zu ihrem Bahnbetriebe und für die künftige Entwicklung des Bahnbetriebs sowie für das Elektrizitätswerk benötigte. Aber diese Schranke wurde nicht eingehalten, und ihr Terrain war größer als der für die genannten Zwecke erforderliche Bedarf.

Die Rheinau wurde 1895 mit einem voll einbezahlten Kapital

Digitized by Google

von 1 000 000 Mark gegründet, das später auf 1½ Millionen Mark erhöht worden ist. Bis 15. September 1902 hatte die Gesellschaft einen Gesamtliegenschaftsbesitz von 4 372 753 qm erworben. Hiervon hat sie an die Betriebsgesellschaft für den Rheinauhafen auf Gemarkung Neckarau 286 500 qm, auf Gemarkung Seckenheim 113 500 qm, an die Neue Immobiliengesellschaft auf Gemarkung Seckenheim 4450 qm, an die Terraingesellschaft Sporrwörth 783 065 qm verkauft. Es verblieben ihr per 16. September 1902 einschließlich eines noch nicht als protokolliert aufgeführten Komplexes von 134 047 qm: 2 918 267 qm. (Wie sich dieses Terrain auf nutzbares Land, auf nicht nutzbares Land, Geleiseflächen, Wasserflächen usw. verteilt, ist hier nicht von Erheblichkeit.)

Die Betriebsgesellschaft für den Rheinauhafen ist am 17. Mai 1897 errichtet worden mit einem Kapital von ursprünglich 600 000 Mark, das später auf 1 200 000 Mark erhöht worden ist. Unter den Gründern befand sich die Rheinau mit einer Beteiligung von 200 000 Mark. Bei dem Eintritt der Katastrophe befanden sich aber sämtliche Anteile nach mehrfachen Schicksalen im Besitz der Rheinau. Der Gesellschaft oblag die Besorgung des gesamten Verkehrs im Rheinauhafen. Der Schiffsverkehr in dem im Sommer 1897 eröffneten Rheinauhafen belief sich:

1897	auf	35	Schiffe	mit	17 089 Tons
1898	„	925	„	„	109 390 „
1899	„	2404	„	„	388 621 „
1900	„	3408	„	„	557 085 „

Die Anzahl der von der Betriebsgesellschaft für den Rheinauhafen rangierten Waggons betrug

1898:	16 575	Waggons
1899:	39 825	„
1900:	57 385	„

Die Betriebsgesellschaft war auch Eigentümerin des Rheinauer Elektrizitätswerks. (S. Prospekt über 6 Millionen 5 %iger Schuldverschreibungen von 1901 vom 14. Februar 1901.)

Die Neue Immobiliengesellschaft entstand 1899 mit einem Kapital von 1 000 000 Mark, wovon 50 % einbezahlt wurden. Bei der Gründung der Neuen Immobiliengesellschaft trat die Rheinau nicht hervor, aber bei dem Eintritt der Katastrophe bestand die Tatsache, daß von den 1000 Geschäftsanteilen der Immobiliengesellschaft 955 Geschäftsanteile in der Hand des leitenden Direktors sich vereinigten,

Digitized by Google

während 45 Anteile zwei anderen Beteiligten gehörten. Dieser leitende Direktor selbst schuldete seinerseits der Rheinau 850 000 Mark, der Immobiliengesellschaft ca. 270 000 Mark.

Die Gesellschaft Sporrwörth war 1897 neu gegründet worden mit einem Kapital von 400 000 Mark, das später um 400 000 Mark erhöht worden ist. Von diesen letzten 400 000 Mark sind 200 000 Mark noch nicht einbezahlt.

Die Rheinau hat 2 500 000 Mark Obligationen begeben, welche durch die Oberrheinische Bank garantiert sind — eine hypothekarische Sicherstellung hat nicht stattgefunden —, und ferner 1 013 000 Mark (den Teil einer Anleihe von 6 000 000 Mark, die weiteren 4 987 000 Mark sind nicht mehr verkauft worden). Diese letzteren Obligationen sind nicht garantiert und nicht hypothekarisch eingetragen, aber mit Gewinnanteilscheinen versehen. Die ersten Zeichner der Anleihe erhielten auf je 10 000 Mark Schuldverschreibungen einen Gewinnanteilschein. Die 600 Gewinnanteilscheine sollten zum Bezug von 10 % des Reingewinns bei Liquidation der Gesellschaft berechtigt sein. Der Gewinnanteil sollte in keinem Fall 600 000 Mark übersteigen, so daß auf einen Gewinnanteilschein nicht mehr als 1000 Mark entfallen konnten. Unter Reingewinn wurde derjenige Betrag begriffen, der über das einbezahlte Stammkapital hinaus verblieb unter Annahme einer durchschnittlichen 8 %igen Verzinsung desselben vom 1. Januar 1900 ab.

„Haben die Gesellschafter der Rheinau in dieser Zeit bis zur Ausschüttung des Liquidationsergebnisses mehr oder weniger Dividende erhalten als 8 % p. a., so wird der Differenzbetrag bei Feststellung des Reingewinns in Rechnung gezogen." „Gegen Rückgabe eines Gewinnanteilscheins wird sonach bei der Beendigung der Liquidation der Rheinau 1 : 600 des wie oben berechneten Gewinnanteils an die darauf bezeichnete Person oder Firma bezw. deren Order . . . bar ausbezahlt." Die Gewinnanteilscheine waren übertragbar. Die Sicherstellung der Zinsen der Anleihe sollte in der Weise erfolgen, daß aus dem Überschuß bei Geländeverkäufen über den Buchwert eine Zinsenreserve gebildet werde, die so lange zu dotieren sei, bis dieselbe die Höhe des Zinsaufwands für die Anleihe erreicht hat. Eingehende Beträge aus Geländeverkäufen sollten bis zur Höhe des Buchwerts zur Rückzahlung der Anleihe verwendet werden.

Die Obligationenemissionen der Rheinau tragen also eine zweifache Besonderheit: die erste Emission dadurch, daß die Garantie einer Bank

Digitized by Google

hinzugetreten ist, was nur ganz ausnahmsweise in Deutschland bei Emissionen derartig qualifizierter Obligationen vorkommt, die zweite Emission dadurch, daß die Obligationen mit Gewinnanteilen ausgestattet waren, offenbar, um einen besonderen Anreiz auszuüben, denn die emittierende Gesellschaft Rheinau glaubte diese Emission von 6 Millionen Mark durchführen zu können, trotzdem ihr Kapital nur $1^1/_2$ Millionen Mark betrug. Die Oberrheinische Bank hatte für ihre Garantie eine Sicherstellung durch Verpfändung von Restkaufschillingen und sonstigen Hypothekenforderungen der Rheinau. Auch hat sie durchaus korrekt diese Eventualverbindlichkeit in der Bilanz per Ende 1901 namhaft gemacht.

Bemerkenswert ist, daß die Rheinau den Prospekt der 6 Millionenanleihe unterzeichnet und ihrerseits auch den Vertrieb der Schuldverschreibungen besorgt hat. Der leitende Direktor hat vielfach die Finanzoperation des Konzerns persönlich selbständig durchgeführt.

Die Betriebsgesellschaft für den Reinauhafen hatte ihm Jahre 1900 eine Anleihe von 1 Million Mark aufgenommen à 5 %, sichergestellt auf das ihr gehörige Elektrizitätswerk, und eine weitere Anleihe von 1 Million Mark à $4^1/_2$ %, sichergestellt durch einen Lagerplatz, der dem Kohlensyndikat verpachtet ist. Die 5 %ige Anleihe war rückzahlbar zu 102 % und unkündbar bis 1910, vom 1. Januar 1910 aber rückzahlbar in 25 Jahren.

Die Neue Immobiliengesellschaft hatte eine Obligationenanleihe von 1 Million Mark, für welche die Rheinau die Garantie übernahm. Die Rheinau sollte sich ihrerseits Hypotheken verpfänden lassen, aber das ist nicht geschehen, sondern es wurde das durch eine Gutschrift erledigt. Man erachtete dies für genügend, weil die Rheinau an die Immobiliengesellschaft ca. 1 Million Mark schuldete. Indessen trat eine Verschiebung in diesem Verhältnis ein, weil die Immobiliengesellschaft wieder Geld brauchte und ihr ein Teil gutgebracht wurde. Infolgedessen schuldete die Rheinau, als die Katastrophe hereinbrach, der Immobiliengesellschaft ca. 600 000 Mark, während die Immobiliengesellschaft die Obligationen im Betrage von 1 Million Mark einlösen mußte. Die Obligationenanleihe von 1 Million Mark vom 1. Oktober 1900 war 6 %ig. rückzahlbar zu pari am 2. Januar 1903, vorgesehen war eine frühere Rückzahlung der Schuldverschreibungen mit sechsmonatlicher Kündigung.

Die Gesellschaft Sporrwörth hatte keine Anleihe.

Die Rheinau hatte zur Zeit der Katastrophe Passiva im Betrage

Digitized by Google

von ca. 16 Millionen Mark, nämlich das Kapital von 1½ Millionen Mark und ca. 14 Millionen Mark Kreditoren, die Passiva bei der Betriebsgesellschaft betrugen an Kapital 1 200 000 Mark und weiter 4 200 000 Mark. Bei der Neuen Immobiliengesellschaft betrugen die Passiva, abgesehen von dem eingezahlten Kapital von 500 000 Mark, 45 000 Mark (Kreditoren) und 1 Million Mark Anleihe. Dazu kommt Sporrwörth. Es war also eine immerhin nicht unerhebliche Vermögensmasse, die notleidend wurde und zu einem nicht geringen Teil auch tatsächlich uneinbringlich war.

Der Rheinaukonzern umfaßte aber des weiteren die Aktiengesellschaft für chemische Industrie Rheinau-Mannheim, sie hatte ein Aktienkapital von 2 500 000 Mark und ca 4 Millionen Mark Kreditoren; ferner die Aktiengesellschaft Stahlwerk Mannheim mit einem Aktienkapital von 1 200 000 Mark, mit einem Obligationenkapital von 1 200 000 Mark und ca. 800 000 Mark Kreditoren, sowie endlich die Mannheim-Rheinauer Transportgesellschaft mit einem Kapital von 7 000 000 Mark, das sich später um 2 400 000 Mark verringert hat. Diese 2 400 000 Mark wurden von der Transportgesellschaft wieder zurückgekauft, wie das unten sich des Näheren ergibt.

Die älteste Rheinaugesellschaft ist die Aktiengesellschaft für chemische Industrie gewesen, gegründet im Jahre 1886. Sie stand 1889 vor einer Katastrophe, die überwunden worden ist. Auf der Fabrik ruhte eine Obligationenanleihe von 1 000 000 Mark, auf den Namen der Oberrheinischen Bank, aber ohne deren Garantie emittiert. Nach der Katastrophe von 1889 ist in die Direktion der Gesellschaft derjenige Mann eingetreten, der Schöpfer aller obengenannten Unternehmungen wurde. Am Schluß des ersten Geschäftsjahres der Aktiengesellschaft für chemische Industrie war trotz der stattgehabten Rekonstruktion wieder ein Defizit vorhanden. Dieses Defizit wurde nicht bekannt gegeben, und der neue Direktor zahlte Dividende, indem er sein eigenes Konto in Höhe dieser Dividende bei der Gesellschaft belasten ließ. Allmählich ist er Schuldner dieser Gesellschaft geworden bis zum Betrag von 2 500 000 Mark.

Nur durch eine große und glücklich durchgeführte Konzeption konnte Wandel geschaffen werden. Die Konzeption lag auf dem Gebiet der Immobilienspekulation.

Als Gegenstand (Zweck) des Rheinauunternehmens wurde in den Statuten vom 5. August 1895 angegeben: Erwerb und industrielle Verwertung von Geländen, Ankauf und Betrieb von Ziegeleien,

Digitized by Google

Erbauung von Kanal-, Hafen- und Bahnanlagen und Beteiligung an industriellen Unternehmungen aller Art. Die Tätigkeit der Gesellschaft wurde aber lokal begrenzt auf Rheinau und dessen Umgebung.

Dieser hier schon ausgesprochene Gesellschaftszweck ist aber später nicht durch die eine Gesellschaft, Rheinau, zur Ausführung gebracht worden, sondern durch die oben genannte Mehrheit von Gesellschaften. Wie das psychologisch zu ergründen und zu begründen ist kann an dieser Stelle nicht dargelegt werden.

Äußerlich am nächsten standen der Rheinau die Neue Immobiliengesellschaft und Sporrwörth. Während die Rheinau vorzugsweise dem Erwerb und der industriellen Verwertung von Gelände sich widmete, hatte die Neue Immobiliengesellschaft gemäß den Statuten, § 2, den Zweck des Erwerbs und der Verwertung von Grundstücken, der Erbauung von Wohnhäusern zum Zweck der Vermietung und Weiterveräußerung, sowie der Beleihung von Immobilien. Der Immobiliengesellschaft Sporrwörth wurden Parzellen zugewiesen, die keinen geschlossenen Komplex bildeten. Es waren zerstreute Parzellen, die man als solche schwer hätte veräußern können. Für sie schuf man einen Abnehmer. Man bezweckte durch beide Gesellschaften vielleicht auch eine Preisbildung für die Terrains der Rheinau, eine Steigerung der Rheinau-Terrainwerte.

Diesem Zweck diente insbesondere auch die Betriebsgesellschaft für den Rheinauhafen. „Gegenstand des Unternehmens ist die Übernahme des gesamten Betriebs im Rheinauhafen und die Verwertung des der Gesellschaft gehörenden Terrains." (§ 3 der Statuten.) Die Betriebsgesellschaft sollte den Industrien, die sich im Rheinaugebiet niederließen oder niederlassen würden, ermöglichen, daß sie ihre Industrieprodukte befördern konnten, Licht und Kraft sollte ihnen das ihr gehörige Elektrizitätswerk besorgen. Auch durch Errichtung der Betriebsgesellschaft bekam die Rheinau Gelegenheit, größere Posten von Gelände abzustoßen. Indem man Plätze verkaufte, erhielt man statt der Terrains Forderungen. Auf Grund dieser Forderungen konnte man sich Geld beschaffen. Indem man eine größere Anzahl von Rechtssubjekten herstellte, erhielt man die Möglichkeit, größere Obligationenmassen zu emittieren.

In der Tat gelang es, eine Reihe von Fabrikniederlassungen im Rheinauterrain ins Leben zu rufen. Die in rascher Folge stattgehabte Entstehung neuer Niederlassungen am Rheinauhafen wirkte zum Teil blendend. Im Februar 1901 hatten bereits 34 Firmen (19 indu-

Digitized by Google

strielle Etablissements und 15 Lagerplätze) auf dem Rheinaugebiet sich angesiedelt: das Stahlwerk, die Zündholzfabrik, eine Niederlassung der Sunlightfabrik, die Holzbearbeitungsindustrie, die Isolation, eine Asbestfabrik, eine Azetylenfabrik, auch wurde für die verschiedensten Artikel eine ganze Reihe von Lagerplätzen geschaffen, die von der Lage am Rhein profitierten, namentlich Kohlenlagerplätze. Der Verkehr steigerte sich auf dem Rheinauhafen sehr, aber gleichwohl war das Ergebnis nicht genügend, weil zu viel fremdes Kapital investiert war und die Konjunktur einen Rückschlag brachte. Den Niederlassungen waren tunlichst viele Konzessionen gemacht worden, auch hatte sich der leitende Direktor der vier Rheinaugesellschaften möglichst mit Kapital beteiligt, so in der Zündholzfabrik mit 200 000 Mark.

Diese persönliche Beteiligung des leitenden Direktors wurde mit dadurch veranlaßt, daß die Rheinau nach außen hin nicht zugeben wollte, daß sie beteiligt sei und daß die Rheinau die Valuta ihrer Plätze teilweise in Aktien erhielt. Deshalb geschah die Beteiligung auf den Namen der leitenden Persönlichkeit, die sich im entsprechenden Umfang die für die Beteiligung erforderliche Summe belasten ließ und dann, wenn die Rheinau Geld brauchte, Solawechsel gab.

Die Geldverlegenheit mag chronisch geworden sein und die Kombinationen der Geldbeschaffung mögen sich immer schwieriger gestaltet haben, namentlich brauchte die Betriebsgesellschaft, die das große Elektrizitätswerk baute, viel Geld.

Damals wurde die Mannheim-Rheinauer Transportgesellschaft gegründet. Nach den Statuten, § 2, ist der Zweck des Unternehmens „der Betrieb des Speditions-, Lagerhaus- und Schiffahrtsgeschäfts mit eigenen oder fremden Transportmitteln, sowie der Betrieb verwandter Geschäfte." Sie wurde als Aktiengesellschaft gegründet, zunächst mit einem Kapital von 2 000 000 Mark. Durch diese neue Gesellschaft wurde die Betriebsgesellschaft um den Betrag von 1 200 000 Mark gekauft. Den Rest von 800 000 Mark, sowie den ihr zur Verfügung stehenden Kredit verwendete die neue Gesellschaft dazu, der Betriebsgesellschaft ihrerseits Kredit zu gewähren, die dessen dringend bedurfte. Aber auch auf diesem Weg kam man auf die Dauer nicht weiter voran.

Die Betriebsgesellschaft besaß ihrerseits einige Speditionsfirmen, die auf die Mannheim-Rheinauer Transportgesellschaft übergegangen sind. An den tatsächlichen Besitz dieser Speditionsfirmen knüpfte sich die Konzeption und der Versuch der Bildung einer Trustgesellschaft für Schiffahrtsgesellschaften. Es sollten große Schiffahrtsgesellschaften

Digitized by Google

ein Interesse an dem Hafen bekommen und der Verkehr sollte dorthin gedrängt werden. Man erhöhte das Kapital der Mannheim-Rheinauer Transportgesellschaft um 5 000 000 Mark. Die Erhöhung erfolgte, um die Aktien gewisser Schiffahrtsgesellschaften zu erwerben; ausersehen waren die Aktien der Mannheimer Lagerhausgesellschaft und der Mannheimer Dampf-Schleppschiffahrtsgesellschaft.

Die Erhöhung des Aktienkapitals geschah unter Mitwirkung der Oberrheinischen Bank. Die Bank übernahm die Verpflichtung, den Aktionären der Mannheimer Lagerhausgesellschaft und der Dampf-Schleppschiffahrtsgesellschaft die Aktien der Mannheim-Rheinauer Transportgesellschaft zum Umtausch anzubieten. Die Transportgesellschaft übernahm ihrerseits die Verpflichtung, die Aktien, welche die Oberrheinische Bank erwarb, der Bank abzukaufen. Die Operation gelang nicht vollständig. Von den 5 Millionen Mark neuer Aktien der Mannheim-Rheinauer Transportgesellschaft wurden nur ca. 2 600 000 Mark getauscht, während die restlichen 2 400 000 Mark im Besitz der Oberrheinischen Bank blieben und diese Aktien hat die Transportgesellschaft zurückerworben. (Die Lagerhausaktien waren zum größten Teil umgetauscht worden, aber nicht die Aktien der Dampf-Schleppschiffahrtsgesellschaft. Die Aktionäre der letzgenannten Gesellschaft sträubten sich gegen den Umtausch, und die Oberrheinische Bank kam nur in den Besitz von ca. 600 Aktien der Dampf-Schleppschiffahrtsgesellschaft. Damit war aber die Idee der Trustbildung gescheitert.)

Nun entkleidete sich die Transportgesellschaft ihrer Eigenschaft als mittelbare Speditionsfirma. Was sie als Transportgesellschaft war, trat sie an die Lagerhausgesellschaft ab (dafür gewann sie eine Forderung an diese). Die Anteile der Betriebsgesellschaft aber stieß sie an die Rheinau ab zum Kurs von 142 %. Die Rheinau hatte, als sie die Betriebsgesellschaft übernahm, auch den Kredit übernommen, den die Transportgesellschaft der Betriebsgesellschaft gewährt hatte. Die Rheinau wurde Schuldnerin der Transportgesellschaft, die Betriebsgesellschaft schuldete den entsprechenden Betrag der Rheinau. Die Rheinau schuldete der Transportgesellschaft einmal das Entgelt für die Betriebsgesellschaftsanteile mit 1 700 000 Mark, sodann den Kredit, den die Transportgesellschaft der Betriebsgesellschaft gewährt hatte, mit ca. 1 400 000 Mark. Sie schuldete also durch die Übernahme der Betriebsgesellschaft an die Transportgesellschaft rund 1 000 000 Mark.

Diese Schuld wurde damit beglichen, daß die Rheinau 1 700 000 Mark in bar bezahlte. Die Mittel zur Zahlung verschaffte sich die Rheinau

Digitized by Google

dadurch, daß sie die Betriebsgesellschaftsanteile verpfändete. Die Anteile der Betriebsgesellschaft waren zu 142 % übernommen worden, während man sie seinerzeit zu pari an die Transportgesellschaft abgegeben hatte. Nach dieser Barzahlung der Rheinau an die Transportgesellschaft verblieb noch die oben erwähnte Schuld von ca. 1 400 000 Mark. Diese Schuld wuchs mit den Zinsen auf 1 800 000 Mark. Nun hatte aber die Betriebsgesellschaft ihrerseits an die Rheinau ca. 800 000 Mark zu zahlen, nämlich die Kreditsumme, welche sie bei der Mannheim-Rheinauer Transportgesellschaft in Anspruch genommen hatte. Diese 800 000 Mark wurden von der Rheinau der Transportgesellschaft überwiesen, und die Rheinau blieb Schuldnerin der Transportgesellschaft mit ca. 1 000 000 Mark, während die Betriebsgesellschaft Schuldnerin der Transportgesellschaft wurde mit ca. 800 000 Mark.

Das oben erwähnte Stahlwerk stand mit dem Rheinaukonzern im engsten Zusammenhang. Es bot ebenfalls eine günstige Gelegenheit zur Verwertung von Terrains. Die Baukosten des Stahlwerks waren zu niedrig veranschlagt, das Werk kam in Kreditnot und wurde durch die Rheinau finanziell unterstützt, was aber wiederum die Schwierigkeiten der Geldbeschaffung für die Rheinau selbst vergrößerte. Noch bevor das Stahlwerk fertig gebaut war, kaufte es viel Rohmaterial an. In der Zeit der Hochkonjunktur glaubte man den Bedarf an Rohmaterial auf Jahre hinaus decken zu müssen. Der Niedergang der Konjunktur war schon da, als das Stahlwerk in Betrieb kam. In seiner Geldnot verkaufte es zu schlechten Preisen, es fabrizierte mehr Blöcke als man zu normalen Preisen absetzen konnte, nicht überwiegend Façonguß, der vielfach in Süddeutschland gebraucht wird. Zur Fabrikation von Façonguß ist Schrott nötig und Roheisen. Für Schrott ist Mannheim ein Sammelpunkt. Dieses Rohprodukt ist an Ort und Stelle.

An den finanziellen Operationen des Rheinaukonzerns hat das Stahlwerk mitgewirkt, und bei dem Ausbruch der Katastrophe wurde es sehr stark betroffen.

Die wohl auch aus inneren Gründen unausbleibliche Katastrophe setzte bei einem Etablissement ein, nämlich bei der Aktiengesellschaft für chemische Industrie, bei der man sie am wenigsten vermuten konnte. Ein äußerer Anlaß zwang zur Decouvrierung der ganzen Sachlage, die selbst allen Nächststehenden bis dahin verborgen geblieben war. Ob und inwieweit Fälschungen von Bilanzen zur Verheimlichung der Sachlage bis dahin beigetragen haben, ist vermutlich Gegen-

Digitized by Google

stand der Untersuchung eines gegen den Direktor der Aktiengesellschaft für chemische Industrie, des leitenden Kopfes des Rheinaukonzerns, schwebenden Kriminalverfahrens.

Soweit die Bilanzmethoden beispielsweise in einem vorliegenden Prospekt, betreffend die Ausgabe von 6 000 000 Mark Schuldverschreibungen von 1901, seitens der Rheinau dargestellt sind, läßt sich eine Unrichtigkeit der Bilanzmethoden nicht behaupten. Aber man kann selbstverständlich auch bei richtiger Bilanzmethode eine unrichtige Bilanz aufstellen. Anscheinend beziehen sich die unrichtigen Angaben insbesondere auf das Gewinn- und Verlustkonto. Man hat z. B. bei der Betriebsgesellschaft einen Gewinn herausgerechnet, der tatsächlich nicht erzielt war. Vielmehr hat die Rheinau der Betriebsgesellschaft einen Gewinn garantiert, und diesen aus einer Garantie resultierenden Gewinn hat man als effektiven Gewinn ohne nähere Mitteilung darüber, wie er entstanden ist, in die Bilanz aufgenommen. Die Tatsache, daß der Hafen nicht rentiere, wollte man wohl nicht zur allgemeinen Kenntnis bringen. Die Rheinau hatte ein großes Interesse, einen Gewinn des Rheinauhafens nachzuweisen. Wie es sich mit den Konten des leitenden Direktors verhalten hat, ist nicht von allgemeinem Interesse (aber selbstverständlich von großer Erheblichkeit im Kriminalverfahren).

Die tiefste Ursache der Katastrophe war die mangelhafte finanzielle Fundierung der Gesellschaften. Das eigene Betriebskapital stand nicht entfernt im richtigen Verhältnis zur Größe der Unternehmungen.

Verhängnisvoll war, daß die vier Immobiliengesellschaften tatsächlich durch eine einzige Persönlichkeit geleitet worden sind, und zwar wurde dieselbe für die Rheinau (Muttergesellschaft) statutarisch zum alleinigen Geschäftsführer ernannt. (Alte Statuten der Rheinau § 5.) Auch die Direktoren der anderen drei von dieser Persönlichkeit ins Leben gerufenen Unternehmungen sind statutarisch ernannt. Der Einfluß des geistigen Urhebers und Gründers war aber für diese vollkommen ausschlaggebend. Die Bestellung der Direktoren durch die Statuten mag deshalb von der leitenden Persönlichkeit gewählt worden sein, damit ein Wechsel in der Direktion erschwert war, denn jeder Wechsel in der Direktion setzte dann eine Statutenänderung voraus oder machte sie notwendig. Übrigens bestand mehrfache Personalunion in den Direktionen.

Die Form der G. m. b. H. gestattete es, ohne Aufsichtsrat, ohne Bilanzveröffentlichung zu wirtschaften, einen vollkommen unkontrollier-

Digitized by Google

baren Konzern herzustellen. Das wachsende Prestige des Mannes, bei dem die gesamte finanzielle Disposition sich konzentrierte, reichte aus, auch in den Aktiengesellschaften, die in den Konzern hereingezogen wurden, trotz Aufsichtsrat und Direktoren einen dominierenden Einfluß zu gewinnen, so daß man die Form der G. m. b. H. allein für die Geschehnisse nicht verantwortlich machen kann.

Die Grundgedanken der einzelnen Unternehmungen sind nicht so phantastisch, wie dies nachträglich vielfach behauptet worden ist. Der Gedanke einer Hafenanlage an der Stelle, wo dies geschehen ist, stammt nach glaubwürdigen Mitteilungen nicht einmal von dem geistigen Leiter des Konzerns, sondern soll bei Prüfung der Rheinkorrektionsfrage von ganz anderer Seite angeregt worden sein. War dieser Gedanke einmal aufgegriffen, so entstand die Neigung, ihn finanziell zu verwerten. Der Hafen selbst konnte bei den großen Kosten, die er verursachen mußte, eine Rentabilität nicht in Aussicht stellen. Es lag daher nahe, die nachbarlichen Terrains anzukaufen und den Wert des eigenen Terrains, das der Aktiengesellschaft für chemische Industrie gehörte, zu erhöhen.

Auch der Gedanke der Bildung eines Schiffahrtstrustes war keineswegs neu. Seit Jahrzehnten wird die Frage eines solchen Trustes ventiliert, um eine Hebung der schwer gedrückten Frachten in die Wege zu leiten und dadurch höhere Rentabilität für die Transportgesellschaften endlich zu erreichen. Dazu kam der selbstverständliche Wunsch, den durch einen solchen Trust gewonnenen Einfluß zur Steigerung des Verkehrs im Rheinauhafen zu benutzen.

Die mangelhafte finanzielle Fundierung war verbunden mit einer gewissen Maßlosigkeit der Spekulation, so daß selbst die statutarischen Grenzen überschritten worden sind. So kaufte man weitab von dem statutarisch angegebenen Wirksamkeitsgebiet einen Komplex von mehr als 1 Million qm (auf der Brühler Gemarkung). Von dem Taumel der Hochkonjunktur war übrigens das Publikum im gleichen Maße ergriffen, das beweisen die hohen Kurse, zu denen Stammanteile umgesetzt wurden.

Ebenso maßlos wie die Spekulation war der Optimismus, der vielen großen Unternehmern eigen ist. Man befand sich im Taumel der Hochkonjunktur, man ließ sich von der niedergehenden Konjunktur überraschen, dazu kam die Konkurrenz des städtischen Industriehafens. Die Gründung dieses städtischen Industriehafens zog eine Anzahl von Unternehmungen von der Rheinau ab. Wenn die Stadt den Rheinau-

Digitized by Google

hafen eingemeindet, so fällt die Kollision der Interessen zwischen Rheinauhafen und Industriehafen, und wenn der Staat den Betrieb des Rheinauhafens definitiv übernimmt — die provisorische Übernahme ist am 1. Mai 1903 erfolgt —, so gewinnt auch dadurch der Rheinauhafen ein Übergewicht. Der Rheinauhafen ist überdies an sich besser gelegen als der Industriehafen, er liegt höher, und die Frachtdifferenzen sind zu Gunsten des Rheinauhafens nicht ganz unerheblich.

Die Gründung einer Reihe von Tochtergesellschaften hätte sich organisatorisch rechtfertigen lassen, aber sie diente der Schaffung von Betriebsmitteln, die auf anderem Weg wohl nicht mehr beschaffbar gewesen wären.

Nach dem Eintritt der Katastrophe wurde mit größter Energie und Umsicht daran gearbeitet, die Katastrophe tunlichst in ihrem Umfang zu begrenzen und die pekuniären Schädigungen auf das geringste Maß zu beschränken. Das ist bis zu einem gewissen Grad wohl auch gelungen. Die Aktiengesellschaft für chemische Industrie geriet in Konkurs, ihr Hauptaktivum wurde dann an eine Privatfirma unter Bedingungen verkauft, die nach den Umständen acceptabel waren. Diese Bedingungen sind nur dadurch erreichbar gewesen, daß die Fabrik nicht einen Augenblick stillgestanden hat. Sofort nach dem Eintritt der Katastrophe hatte man, ohne auch nur die Beschlüsse einer Gläubigerversammlung abzuwarten, die geeignete Fürsorge eintreten lassen, ein nachahmenswertes Beispiel, das freilich mit erheblicher Verantwortlichkeit verbunden ist. Das Stahlwerk ist saniert worden in der Weise, daß sämtliche Gläubiger 35 % ihrer Forderungen in Aktien erhielten, die Obligationäre bekamen ca. 75 % in Aktien und verzichteten auf ihre Hypothek, 100 000 Mark erhielten die Aktionäre des Stahlwerks. Das Stahlwerk ist nach der Sanierung schuldenfrei. Es hat ein Aktienkapital von 1 200 000 Mark. Von den Obligationen mit 1 200 000 Mark und von den sonstigen Schulden mit ca. 800 000 Mark ist es befreit.

Von den vier Immobiliengesellschaften war schon vor der Katastrophe die Neue Immobiliengesellschaft in Liquidation getreten. Sie war zur Zeit, als sie in Liquidation trat, in durchaus gesunder Lage. Sie hatte seiner Zeit von der Rheinau Liegenschaften in einem ganz bestimmten Gebiet, dem sogenannten Stengelhof, für ihre Zwecke gekauft und sie hatte flott verkauft. Erst nachdem die Liquidation bereits beschlossen und in der Durchführung begriffen war, ist ihr Status

Digitized by Google

schlechter geworden. Ein sehr komplizierter Vertrag mit den Obligationären sichert derzeit die Durchführung der Liquidation.

Von den drei anderen Immobiliengesellschaften ist der Konkurs abgewendet und auch sie sind im Stadium der Liquidation, die sich gemäß der Natur der Objekte nur langsam vollziehen kann. Aber unzweifelhaft wird auf diesem Wege tunlichst viel gerettet. Dem Liquidationsstadium ist die Gewährung eines Moratoriums vorausgegangen. Die Gläubiger bestellten zur Ausarbeitung des Liquidationsvertrags einen Ausschuß, und dieser Ausschuß ist jetzt zum definitiven Liquidationsausschuß bestellt. Sporrwörth bot die geringsten Schwierigkeiten, weil hier nur zwei Gläubiger in Betracht kommen, die sich untereinander verständigen.

Kompliziert sind die Liquidationsverträge für die Rheinau und die Betriebsgesellschaft. Der Liquidationsausschuß ist ein eigenartiges Gebilde. Handelsgerichtlich ist er nicht eingetragen. Er ist wohl vergleichbar mit dem Gläubigerausschuß im Konkurs, aber er hat weitergehende Befugnisse, die aber nur durch die vertragsmäßige Zusage der Gesellschaft gehalten werden. Gewählt ist er von den Gläubigern. Die Gläubiger haben mit den Gesellschaften eine Vereinbarung getroffen, der zufolge die Gesellschaftsorgane den Weisungen des Ausschusses Folge leisten, widrigenfalls ist der Ausschuß befugt, bei der Gläubigerversammlung die sofortige Aufhebung des Vertrags zu beantragen. Bei den Abstimmungen innerhalb des Ausschusses entscheidet die Majorität. Nur ein Verkauf des Gesamtvermögens der Rheinau kann von dem Ausschuß nicht verlangt werden. In allen anderen Fällen hat der formell weiter bestehende Vorstand (die Geschäftsführer) den Weisungen des Ausschusses zu folgen.

Es entsteht nun die Frage, welche Lehren aus der Katastrophe des Rheinaukonzerns sich ergeben? Sie lassen sich aus dem Obigen nur teilweise ableiten, teilweise ergeben sie sich aus einer genauen Beobachtung von Vorgängen, die nach der Katastrophe und bei den erfolgreichen Bemühungen einer Vermeidung von Massenkonkursen sich ereigneten.

Prinzipiell entsteht zunächst die Frage, ob, eventuell in welchem Umfang die Form der Gesellschaft m. b. H. nach den lokalen Beobachtungen und Erfahrungen für das Immobiliengeschäft, insbesondere für große Terrainspekulationen als geeignet befunden worden ist? Man ist bei dem Eintritt solcher Katastrophen bekanntlich leicht geneigt, das Kind mit dem Bade auszuschütten.

Digitized by Google

Die Form der Gesellschaft m. b. H. ist in ihrer Anwendung auf das Immobilienspekulationsgeschäft dann berechtigt, wenn es sich um den Erwerb und die Parzellierung eines Terrainkomplexes handelt, eines ganz bestimmten Terrains, das von Anfang an in seinem Umfang begrenzt, ist und wenn dabei ein kleiner Kreis vertrauter, einsichtiger und unternehmungslustiger Persönlichkeiten in Betracht kommt. Die Gesellschafterversammlung wird dann leichter berufen, man ist an weniger Formalitäten gebunden, die Art der Abwicklung eines solchen Terraingeschäfts eignet sich öfter nicht zur periodischen Publikation, man ist nicht gezwungen, die Art der Abwicklung vorzeitig preiszugeben.

Ganz anders wird sofort die Stellungnahme, wenn es sich nicht einfach um die Parzellierung eines Terrains handelt, sondern wenn beispielsweise das rohe Terrain in Industriegelände übergeführt werden soll, wenn Hafen-, Kanalbauten, Elektrizitätswerke hergestellt werden müssen, wenn also das zu engagierende Gesamtkapital von vornherein nicht übersehbar ist. Auch in diesem Fall mag freilich die Gesellschaftsform noch geeignet sein, sofern die Gesellschafter mit eigenen Mitteln arbeiten, ganz anders aber, wenn größere Kredite in Anspruch genommen werden müssen. Die Gewährung von Krediten an solche Gesellschaften ist nur mit der äußersten Vorsicht zulässig. Alle die Vorteile dieser Unternehmungsform verwandeln sich dann in Nachteile für die Gläubiger. Sie haben keinen Einblick in die finanzielle Gesamtlage des Unternehmens, und dieser Einblick wird noch erheblich erschwert oder unmöglich, wenn Mutter- und Tochtergesellschaften bestehen. Bei dem Rheinaukonzern bestand gegenseitige Aushilfe, mit Geld und mit Wechselkredit. Bei einer dominierenden Persönlichkeit konzentrierten sich alle finanziellen Dispositionen. Das letztere ist nun freilich auch bei einem Konzern von Aktiengesellschaften denkbar, sofern darin eine dominierende Persönlichkeit vorhanden ist, wie sich das bei dem Spielhagenkonzern gezeigt hat, der freilich auch für Tochtergesellschaften die Form der Gesellschaft m. b. H. mit verwendet hat.

Der Kreditgewährung muß also überall, wo es notorisch ist, daß ein Konzern besteht — und das kann man am Orte der Wirksamkeit eines solches Konzerns sehr wohl —, ein Einblick in die Finanzlage nicht des einzelnen dem Concern angehörigen Unternehmens, sondern ein Einblick in alle zu dem Konzern gehörigen Unternehmungen vorausgehen. Dieser volle Einblick in den Konzern hat offenbar auch denjenigen gefehlt, die vorzugsweise mit dem Koncern arbeiteten. Man hat eben den engen Zusammenhang der Gesellschaften, wie er sich

Digitized by Google

bei der Katastrophe herausstellte, tatsächlich nicht gekannt. Es ergibt sich hieraus für Kreditinstitute die Lehre, daß unter allen Umständen die Engagements einer Bank mit einem einzelnen oder mit einem Komplex von industriellen Unternehmungen, deren Verwandtschaft doch immerhin äußerlich erkennbar war, wenn man auch den Grad der Verwandtschaft nicht genau kannte, in einem sehr sorgfältig erwogenen Verhältnis zu den eigenen Betriebsmitteln sich befinden müssen.

Es ergibt sich aber des ferneren aus dem konkreten Fall wie aus zahlreichen anderen Fällen, die in den letzten Jahren sich ereignet haben, die gesetzgeberische Erwägung, ob nicht die Gesellschaften, die zur öffentlichen Rechenschaftsablage verpflichtet sind, auch verpflichtet sein sollen, in ihren Geschäftsberichten über solche Gesellschaften mit Bericht zu erstatten, die mit ihnen sehr eng liiert sind, derart, daß das Schicksal dieser letzteren Gesellschaften von erheblichem Einfluß auf das Schicksal der erstgenannten sein kann. Es wird damit namentlich, aber nicht ausschließlich, das Verhältnis der Mutter- zu Tochtergesellschaften betroffen und getroffen. Der einzelne Fall, ob eine Gesellschaft über andere eng mit ihr liierte in ihrem Geschäftsbericht Rechenschaft geben will, mag dem Ermessen der betreffenden Direktion anheimgegeben bleiben. Es würde aber im Fall einer Katastrophe die Tatsache einer Bilanzverschleierung nicht mehr derartig komplizierten Beweisen unterstehen wie bisher.

Der Kredit kann insbesondere durch die Ausgabe von Obligationen in Anspruch genommen werden. Für diesen Fall besteht in der Gesetzgebung eine Lücke. Jede Gesellschaft m. b. H., die Obligationen ausgibt, müßte gesetzlich zur Veröffentlichung ihrer Bilanzen mit Gewinn- und Verlustkonto und zur Erstattung von Geschäftsberichten genau so verpflichtet sein wie die Aktiengesellschaften.

Wer sich an die Öffentlichkeit wendet, wer einen unbeschränkten Kreis von Gläubigern sich sucht und findet, ist der Öffentlichkeit Rechenschaft schuldig.

Man könnte viel leichter es rechtfertigen, daß eine Aktiengesellschaft, die nachweisbar nur einen kleinen Kreis von Aktionären hat und nur einen ganz kleinen Kreis von Kreditoren, die beispielsweise gegen hypothekarische Sicherheit dieser Gesellschaft Darlehen gegeben haben, von der Verpflichtung zur öffentlichen Rechenschaftsablage befreit wäre, als daß man eine Gesellschaft m. b. H., die Obligationen emittiert oder für sich emittieren läßt, von der Pflicht öffentlicher Rechenschaftsablage befreit.

Digitized by Google

Bei der Katastrophe des Rheinaukonzerns hat sich des ferneren ergeben, daß es dem Publikum vielfach noch nicht zum Bewußtsein gekommen ist, mit welchen Gefahren die Beteiligung an einer Gesellschaft m. b. H. verbunden ist, sofern die Anteile nicht sofort voll einbezahlt werden. Die Gefahren ergeben sich aus dem Wortlaut des Gesetzes über die Gesellschaften m. b. H.: § 24.

Es ist oben dargestellt worden, daß die Neue Immobiliengesellschaft mit einem Kapital von 1 Million Mark gegründet worden ist, wovon nur 50 % einbezahlt wurden. Bei Eintritt der Katastrophe standen jedoch von den Anteilen im Nominalbetrag von 1 000 000 Mark 955 000 Mark auf den Namen des leitenden Direktors. Von diesen waren 700 000 Mark von einem Manne erworben, an den Regreßansprüche mit Erfolg nicht geltend gemacht werden konnten, aber 255 000 Mark von verschiedenen Rechtsvorgängern, die früher Gesellschafter der Immobiliengesellschaft gewesen waren. Weitere 45 000 Mark befanden sich noch im Besitz zweier anderer Anteilseigner. Diese beiden Anteilseigner und die eben genannten früheren Gesellschafter wurden nun für die Volleinzahlung in Anspruch genommen, da die Anteilseigner und die Veräußerer von Anteilen solidarisch bis zur erfolgten Volleinzahlung haften. (Die Ansprüche sind durch ein sachgemäßes Übereinkommen vom 5. März 1903 behufs weiterer Durchführung der außergerichtlichen Liquidation der Immobiliengesellschaft dann bis zu einem gewissen Umfang herabgesetzt worden, was aber nicht von allgemeinem Interesse ist und daher hier nicht weiter dargelegt wird. Ebenso dürfte eine Besprechung der zwischen den derzeitigen Anteilseignern und den Veräußerern solcher Anteile über die Auslegung des § 24 entstandenen juristisch interessanten Streitfrage hier zu weit führen).

Die Bestimmung des § 24 mahnt selbstverständlich zur äußersten Vorsicht. In einem gewissen Sinn sind die Anteilseigner bei der Gesellschaft m. b. H. durch den § 24 des Gesetzes sogar noch ungünstiger gestellt als die Teilhaber einer offenen Handelsgesellschaft. Bei der offenen Handelsgesellschaft wählt man seine Gesellschafter sorgfältig aus, bei der Gesellschaft m. b. H. aber tritt man in nähere Beziehung zu einem Kreis von Personen, den man weniger genau kennt und haftet innerhalb dieses Kreises solidarisch, freilich nur bis zur Volleinzahlung, aber diese Solidarhaft kann, wie der vorliegende Fall drastisch zeigt, einen beträchtlichen Kapitalverlust zur Folge haben.

Digitized by Google

Die fünfjährige Verjährungsfrist ist für die Haftung des veräußernden Gesellschafters in derselben Weise vorgesehen, wie bei dem ausscheidenden offenen Handelsgesellschafter, aber sie führt zu härteren Konsequenzen. Gesetzt, ich kaufe ein Stammanteil, verkaufe ihn wieder, die Gesellschaft erhöht nun ihr Kapital durch die Ausgabe von neuen Anteilen, die nicht voll einbezahlt sind. Solange ich in der Gesellschaft war, habe ich gesorgt, daß das Stammanteil voll einbezahlt wurde. Nun tritt vielleicht infolge dieser unzweckmäßigen Kapitalerhöhung eine Insolvenz ein. Auf die Wahl der Gesellschafter habe ich keinen Einfluß gehabt und trotzdem kann ich für die Einbuße zur Zahlung herangezogen werden. Man haftet also auch beim Ausscheiden für Vorgänge, die nach dem Ausscheiden eintreten. Diese Haftung geht über diejenige des offenen Handelsgesellschafters hinaus. Bei der offenen Handelsgesellschaft hafte ich nur für die Schulden, die bei dem Ausscheiden vorhanden waren, nicht für die später eintretenden.

In der Tat bedarf die Frage einer ernsten Erwägung, ob nicht der Zwang zur sofortigen Volleinzahlung der Anteilscheine bei den Gesellschaften m. b. H. gesetzlich statuiert werden sollte. Dem steht um so weniger etwas entgegen, als die Kapitalerhöhung bei diesen Gesellschaften ohne erhebliche Formalitäten jederzeit beschlossen und durchgeführt werden kann, während der Apparat, der bei Aktiengesellschaften für die Durchführung einer Kapitalerhöhung in Bewegung gesetzt werden muß, komplizierter ist.

Die Rheinau (Muttergesellschaft) hatte vor der Katastrophe beschlossen, eine Obligationenanleihe von 6 Millionen Mark aufzunehmen bei einem eingezahlten Geschäftskapital von nur $1^1/_2$ Millionen Mark. Von dieser Obligationenanleihe sind nur 1 013 000 Mark tatsächlich begeben worden. Dann kam der allgemeine geschäftliche Niedergang und es konnte der weitere Betrag der Anleihe nicht mehr begeben werden. Hier entsteht die prinzipielle Frage, ob bei der Ausgabe von indossablen Obligationen mit Blankoindossament bei allen Arten von Gesellschaften von dem Verhältnis zum verantwortlichen Kapital dauernd abgesehen werden kann? Daß im vorliegenden Fall die derzeit unbegrenzte Befugnis zur Ausgabe solcher Obligationen mißbraucht worden ist, bedarf keiner Darlegung.

Digitized by Google

Die Neue Boden-Aktiengesellschaft in Berlin.

Von

Dr. Felix Hecht.

Eine der Nebengesellschaften des Spielhagen-Konzerns war, wie oben mitgeteilt worden ist, die Neue Berliner Baugesellschaft. Diese war am 8. Februar bezw. 24. März 1893 gegründet worden. Das ursprüngliche Grundkapital hatte 150 000 Mark betragen, und durch Beschluß der Generalversammlung vom 4. Mai 1895 wurde es auf 1 000 000 Mark erhöht. Die Gesellschaft hatte für die Jahre 1896—1899 eine Dividende von 4 % gegeben. Die Bilanz per 31. Dezember 1900 wies einen Verlust von 600 000 Mark aus, und die Generalversammlung vom 26. Februar 1901 beschloß zur Tilgung dieses Verlustes die Herabsetzung des Grundkapitals um 600 000 Mark auf 400 000 Mark.

Durch Beschluß der außerordentlichen Generalversammlung vom 14./15. Mai 1901 wurde die Firma der Neuen Berliner Baugesellschaft in die Firma „Neue Boden-Aktiengesellschaft" abgeändert. In der außerordentlichen Generalversammlung vom 21. Mai 1901 wurde der alte Gesellschaftsvertrag aufgehoben und ein neuer Gesellschaftsvertrag angenommen. Der Sitz der Gesellschaft blieb Berlin.

Gemäß den Satzungen der Neuen Boden-Aktiengesellschaft qualifiziert sich die Gesellschaft als eine Dividenden-Immobiliengesellschaft, die befugt ist, auf Beschluß des Vorstandes und Aufsichtsrats auf Namen oder an Order lautende oder im Falle staatlicher Genehmigung auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen auszugeben. (§ 10 der Satzungen.) Ein Relativverhältnis zwischender Ausgabe von Obligationen und der Höhe des Aktienkapitals ist nicht vorgesehen. Der Beschlußfassung des Aufsichtsrats ist die Festsetzung eines Amorti-

Digitized by Google

sationsfonds für die Teilschuldverschreibungen und der Rückkauf von solchen vorbehalten. (§ 16 Z. 4 der Satzungen.)

Der § 4 dieser neuen Satzungen ist in der Aufsichtsratssitzung vom 11. Juli 1901 beschlossen worden auf Grund der dem Aufsichtsrat in der Generalversammlung vom 21. Mai 1901 erteilten Ermächtigung. In dieser Generalversammlung beschloß man eine Erhöhung des Grundkapitals um 25 600 000 Mark, so daß das Grundkapital sich auf 26 000 000 Mark stellte. Die tatsächlich durchgeführte Erhöhung wurde am 18. Juni 1901 in das Handelsregister eingetragen.

Diese Erhöhung des Grundkapitals erfolgte aus Anlaß der Übernahme der gesamten Geschäftsaktiva der Deutschen Grundschuld-Bank in Liquidation durch die Neue Boden-Aktiengesellschaft.

Die Übernahme geschah gemäß dem Prospekt vom Oktober 1901, der zum Zweck der Zulassung der Teilverschreibungen zur Notiz an der Berliner Börse veröffentlicht worden ist (s. außer dem Wortlaut des Prospekts auch die Darstellung in Salings Börsenpapieren, s. v. Neue Boden-Aktiengesellschaft), in folgender Weise:

I. Die sämtlichen neuen 25 600 000 Mark Aktien wurden durch den Konkursverwalter als Verwalter der Konkursmasse der Aktiengesellschaft Deutsche Grundschuld-Bank in Liquidation zum Parikurse gezeichnet, und zwar nicht gegen Barzahlung, sondern gegen Einbringung der gesamten Geschäftsaktiva der Deutschen Grundschuld-Bank in Liquidation.

II. Gegen diese Einbringung gewährte die Neue Boden-Aktiengesellschaft außer den vorgenannten 25 600 000 Mark Aktien ferner:

Nom. 5 376 400 Mark mit 3½ %,
„ 20 623 600 „ „ 4 %

verzinsliche Teilschuldverschreibungen der Neuen Boden-Aktiengesellschaft, welche für die Zeit vom 1. Juli 1901 ab mit Zinsscheinen versehen und von denen die 4 %igen mit 102 %, die 3½ %igen mit 101 %, jedoch nicht vor dem 2. Januar 1907, rückzahlbar sind.

III. Von den vorstehend aufgeführten Wertpapieren stellen 25 600 000 Mark Aktien, 5 376 400 Mark 3½ %ige Teilschuldverschreibungen und 18 023 600 Mark 4 %ige Teilschuldverschreibungen, sowie diejenigen Aufwendungen, welche die Neue Boden-Aktiengesellschaft auf Grund der nachstehenden Ziffer IV b, c, d, e und f übernommen hat, den Gegenwert derjenigen Gegenstände dar, welche die Realobligationendeckung bei der Deutschen Grundschuld-Bank gebildet hatten.

Digitized by Google

Restliche 2600000 Mark 4 %ige Teilschuldverschreibungen sind als Gegenwert der Chirographarmasse der Deutschen Grundschuld-Bank in Liquidation gewährt worden.

IV. Die Einbringung gemäß Ziffer I erfolgte unter folgenden Bedingungen:

a) Der Konkursverwalter brachte die Geschäftsaktiva der Deutschen Grundschuld-Bank in Liquidation ohne jede Gewähr ein, mochten dieselben bekannt oder unbekannt sein. Dagegen übernahm die Neue Boden-Aktiengesellschaft keine Passiva, soweit sich solches nicht aus dem Nachstehenden ergibt.

b) Die Neue Boden-Aktiengesellschaft übernahm es, alle Massefchulden und Massekosten des Konkurses der Deutschen Grundschuld-Bank in Liquidation zu tragen.

c) Die Neue Boden-Aktiengesellschaft übernahm die Hypotheken und Grundschulden auf den der Deutschen Grundschuld-Bank in Liquidation gehörigen Grundstücken.

d) Dieselbe übernahm alle Verträge, die der Konkursverwalter der Deutschen Grundschuld-Bank in Liquidation zu erfüllen hatte, mit allen Rechten und Pflichten, insbesondere auch die Rechte und Pflichten aus dem zwischen der Deutschen Grundschuld-Bank in Liquidation zu Berlin und der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank zu Berlin unter dem 28. März 1901 geschlossenen Vergleich.

e) Sie übernahm alle Anstellungsverträge mit Handlungsgehilfen oder sonstigen Angestellten — mit Ausnahme der Vorstandsbeamten —, soweit solche spätestens zum 30. September 1901 kündbar waren.

f) Sie übernahm ferner Kosten und Stempel der Erhöhung des Aktienkapitals und der Ausgabe der Teilschuldverschreibungen, des dabei abzuschließenden Vertrages und aller zur Ausführung dienenden Akte einschließlich des Stempels der Aktien und Schuldverschreibungen.

g) Miteingebracht wurde das Recht zur Rücknahme der bei den Hinterlegungsstellen seitens der Bank bisher hinterlegten oder seitens des Konkursverwalters künftig noch zur Hinterlegung gelangenden Beträge, insbesondere auch im Fall des § 382 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Die seitens der Neuen Boden-Aktiengesellschaft übernommenen Geschäftsaktiva der Deutschen Grundschuld-Bank in Liquidation bestehen:

Digitized by Google

1. in dem zu Berlin, Köpenickerstr. 56/57 belegenen, im Grundbuch des Amtsgerichts I Berlin von der Luisenstadt Band 50 Nr. 2428 verzeichneten Grundstück;
2. in dem zu Soldin, Richtstr. Nr. 315 belegenen, im Grundbuch des Amtsgerichts Soldin von den Soldiner Häusern Band 7 Nr. 315 verzeichneten Grundstück;
3. in dem zu Schöneberg, Belzigerstr. 58 belegenen, im Grundbuch des Amtsgerichts II Berlin Band 48 Nr. 1733 verzeichneten Grundstück;

   (die auf diesen drei Grundstücken ruhenden Hypotheken von zusammen 1 161 000 Mark wurden seitens der Neuen Boden-Aktiengesellschaft mit übernommen)
4. in der beweglichen Habe der Deutschen Grundschuld-Bank, nämlich diversen Geschäftsutensilien,
5. in folgenden Werten:
   a) 255 000 Mark 4 %ige deutsche Reichsschatzanweisungen mit Zinscoupons per 1. Oktober 1901 und folgenden,
   b) 145 000 Mark 4 %ige dergleichen mit Zinscoupon per 1. Juli 1901 und folgenden,
   c) 2 000 000 Mark Aktien der Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr zu Berlin,
   d) 300 000 Mark Anteilen des Märkischen Immobilienvereins, G. m. b. H. zu Berlin,
   e) 697 200 Mark Preußische Hypotheken-Aktien-Bank-Aktien,
   f) 84 907 326,20 Mark der Deutschen Grundschuld-Bank in Liquidation gehörigen Hypotheken und Grundschulden nebst allen Zinsrechten, welche der Deutschen Grundschuld-Bank in Liquidation nach Inhalt des Grundbuchs von den eingetragenen Anfangstagen der Verzinsung ab bezw. soweit ihre Eintragung als Gläubigerin noch nicht erfolgt war, nach Inhalt der Erwerbsurkunden zustanden, sowie mit allen Nebenrechten;
6. in allen übrigen Rechten und Forderungen, namentlich auch den nach Gegenstand und Betrag unbestimmten und aus den Büchern der Deutschen Grundschuld-Bank in Liquidation nicht ersichtlichen Rechten und Forderungen, einschließlich der der Deutschen Grundschuld-Bank in Liquidation nach dem Vergleich vom 28. März 1901 zustehenden Rechte an der Chirographarmasse der Preußischen

Digitized by Google

Hypotheken-Aktien-Bank und einschließlich der Barbestände der Konkursmasse.

Die sämtlichen durch den Konkursverwalter der Deutschen Grundschuld-Bank in Liquidation bezogenen

Nom. 25 600 000 Mark Aktien,
„ 20 623 600 „ 4 %ige Teilschuldverschreibungen,
„ 5 376 400 „ 3½ %ige „

der Neuen Boden-Aktiengesellschaft wurden von ersterem an die Bank für Handel und Industrie zu Berlin um den Preis von 37 944 640 Mark verkauft, und zwar gemäß einem vor der Zeichnung der Aktien zwischen der Bank für Handel und Industrie und dem Konkursverwalter abgeschlossenen Vertrag.

Dabei hatte die Bank für Handel und Industrie die Verpflichtung übernommen, den Realobligationären der Deutschen Grundschuld-Bank in Liquidation deren Realobligationen mit Coupons per 1. Januar bezw. 1. April 1901 derart umzutauschen, daß auf je Nom. 4000 Mark 4 %ige bezw. 3½ %ige Realobligationen der Deutschen Grundschuld-Bank Nom. 1000 Mark Aktien und Nom. 1000 Mark 4 %ige bezw. 3½ %ige Teilschuldverschreibungen der Neuen Boden-Aktiengesellschaft, sowie 1½ % des Nominalbetrages der Realobligationen der Grundschuld-Bank in bar zu gewähren waren.

Die Realobligationäre der Deutschen Grundschuld-Bank sind zur Ausübung dieses Bezugsrechts durch eine erstmals am 21. Mai 1901 seitens der Bank für Handel und Industrie in einer Reihe von Zeitungen erlassene Bekanntmachung eingeladen worden. Der Endtermin für die Geltendmachung des Bezugsrechts war zunächst auf den 21. August 1901 festgesetzt, ist jedoch später bis 16. September 1901 hinausgeschoben worden.

Um den Aktionären der Deutschen Grundschuld-Bank die Beteiligung an der etwaigen Entwicklung der die Masse bildenden, auf die Neue Boden-Aktiengesellschaft übergegangenen Werte und Forderungen zu ermöglichen, hat die Bank für Handel und Industrie diesen Aktionären durch Bekanntmachung in einer Reihe von Zeitungen Nom. 1 250 000 Mark Aktien der Neuen Boden-Aktiengesellschaft in der Weise zur Verfügung gestellt, daß auf je Nom. 8000 Mark Aktien der Deutschen Grundschuld-Bank unter Zuzahlung von 700 Mark bar Nom. 1000 Mark Aktien der Neuen Boden-Aktiengesellschaft mit Dividendenberechtigung vom 1. Juli 1901 ab bezogen werden konnten. Dieses Bezugsrecht war bei Vermeidung des Verlustes desselben in

Digitized by Google

der Zeit vom 24. Mai 1901 bis spätestens 6. Juni 1901 (inkl.) auszuüben.

Neben der Zahlung des oben genannten, an den Konkursverwalter abzuführenden Kaufpreises von 37 944 640 Mark übernahm die Bank für Handel und Industrie die bei der Einbringung der Grundschuld-Bank-Aktiven seitens der Neuen Boden-Aktiengesellschaft eingegangene Verpflichtung zur Bestreitung aller Masseschulden und Massekosten der Deutschen Grundschuld-Bank, ferner alle Ausgaben, welche durch die sich ergebende Transaktion an Stempeln, Steuern, Gerichts-, Notariats- und sonstigen dergleichen Kosten erwuchsen (siehe oben unter IV b und IV f), jedoch nur bis zum Höchstbetrage von 1 451 360 Mark. Soweit die Spesen diesen Betrag übersteigen, hatte die Neue Boden-Aktiengesellschaft dieselben aus eigenen Mitteln zu tragen, soweit sich aber bei der Abrechnung ergeben sollte, daß die Spesen den beregten Betrag von 1 451 360 Mark nicht erreichen, hatte die Bank für Handel und Industrie den nicht verbrauchten Rest an die Neue Boden-Aktiengesellschaft herauszuzahlen.

Dagegen verpflichtete sich die Neue Boden-Aktiengesellschaft zu der Barzahlung von 1½ %, welche die Bank für Handel und Industrie denjenigen Realobligationären der Deutschen Grundschuld-Bank, die ihre Titres zum Bezug der neuen Bodenwerte einreichen, zu zahlen hatte, den Betrag von 423 000 Mark beizusteuern. (cf. gleiche Post in der Bilanz per 22. Mai 1901.)

Auf Grund des Generalversammlungsbeschlusses vom 21. Mai 1901 hat die Gesellschaft anläßlich der Übernahme der Geschäftsaktiva der Deutschen Grundschuld-Bank in Liquidation eine Anleihe von

Nom. 20 623 600 Mark in 4 %igen Teilschuldverschreibungen, rückzahlbar à 102 %,

Nom. 5 376 400 Mark in 3½ %igen Teilschuldverschreibungen, rückzahlbar à 101 %,

aufgenommen. Diesen Teilschuldverschreibungen steht kein Pfandrecht an den Vermögensobjekten der Gesellschaft zu; auch haben die Besitzer von Teilschuldverschreibungen keine Vorzugsrechte vor anderen Gläubigern der Gesellschaft.

Sämtliche Teilschuldverschreibungen lauten auf den Namen der Bank für Handel und Industrie zu Berlin und sind an Order gestellt. Die Übertragung des Eigentums an den Teilschuldverschreibungen erfolgt durch Indossament nach § 363 H. G. B. ohne Gewähr des Indossanten.

Die Rückzahlung dieser Anleihen geschieht im Wege jährlicher

Digitized by Google

Verlosung von Teilschuldverschreibungen, spätestens innerhalb 54 Jahren, nach Maßgabe des den Schuldverschreibungen aufgedruckten Tilgungsplanes, erstmals am 2. Januar 1907; die Verlosungen sind durch einen Notar, erstmals im Juli 1906, vorzunehmen. Die Rückzahlung der ausgelosten Stücke erfolgt für die 4 %igen Titres mit einem Aufschlag von 2 %, also zu 102 %, für die 3½ %igen Stücke mit einem schlag von 1 %, also zu 101 %.

Die Gesellschaft behält sich das Recht vor, vom 1. Juli 1906 ab die planmäßige Tilgung der Teilschuldverschreibungen zu verstärken oder auch die Anleihen ganz oder teilweise mit sechsmonatlicher Frist zur Rückzahlung zu kündigen, und zwar mit 102 % für die 4 %igen und mit 101 % für die 3½ %igen Titres.

Bei einer teilweisen Kündigung werden die zurückzuzahlenden Stücke durch Verlosung bestimmt, so jedoch, daß die Verlosung auch in einem anderen als dem Monat Juli erfolgen kann, jedoch mit sechsmonatlicher Frist bis zum Tage der Rückzahlung und nur per Ersten eines Monats.

Die Neue Boden-Aktiengesellschaft ist nicht berechtigt, vor vollständiger Tilgung oder Sicherstellung dieser Anleihen eine neue Anleihe aufzunehmen, welche deren Inhabern ein besseres Recht auf das derzeitige Vermögen der Gesellschaft einräumt als den Inhabern der jetzt ausgegebenen Teilschuldverschreibungen.

Die Bank für Handel und Industrie ist als Vertreterin für die jeweiligen Teilschuldverschreibungsgläubiger in Gemäßheit des Gesetzes, betreffend die gemeinsamen Rechte der Besitzer von Schuldverschreibungen, vom 4. Dezember 1899 bestellt.

Falls die genannte Bank die ihr danach zustehenden Rechte und Pflichten nicht ferner ausüben will und kann, soll sie berechtigt sein, mit Zustimmung des Aufsichtsrats der Gesellschaft ihre Funktionen auf einen anderen Vertreter zu übertragen, sofern nicht die Versammlung der Teilschuldverschreibungsgläubiger etwas anderes beschließt.

Die Gesellschaft erkennt für jede Teilschuldverschreibung nur einen Inhaber an.

Da die Bilanz der Neuen Berliner Baugesellschaft per 31. Dezember 1900 infolge der damals noch ungeklärten Verhältnisse im Konzern der Spielhagen-Banken ein richtiges Bild von der Lage der Gesellschaft nicht zu geben vermochte, ist per 31. März 1901 eine neue Bilanz der Gesellschaft aufgestellt worden. Diese Bilanz weist folgende Ziffern auf:

Digitized by Google

Aktiva.		Mk.	Passiva.	Mk.
Depositenkonto		450,—	Aktienkapitalkonto	400 000,—
Prämienkonto		3 352,90	Reservekonto	7 194,19
Utensilienkonto		2 610,03	Diverse Kreditoren	222 357,29
Hypothekenforderungskonto		166 500,—	Hypothekenschuldenkonto	29 305 111,95
Immobilienkonto	Mk. 30 770 223,39		Kautionskonto	100,—
abzüglich Abschreibung	„ 300 000,—	30 470 223,39	Deutsche Bank, Vorschußkonto	285 099,20
Diverse Debitoren		23 095,29	Deutsche Grundschuld-Bank	934 173,47
Berliner Pfandbriefamt (Amortisationssaldo)		19 187,73	Gewinnvortrag	457,72
Kassakonto		10 997,28		
Zinsenkonto		7 500,—		
Deutsche Bank, laufende Rechnung		165 478,—		
Effektenkonto		285 099,20		
		31 154 493,82		31 154 493,82

Die vorstehende Bilanz ist auch der folgenden, nach Übernahme der Geschäftsaktiva der Deutschen Grundschuld-Bank durch die Neue Boden-Aktiengesellschaft aufgemachten

Bilanz per 22. Mai 1901

zu Grunde gelegt worden.

Aktiva.	Mk.	Mk.	Passiva.	Mk.	Mk.
Kassakonto. Bestand		65 297,11	Aktienkapitalkonto.		
Debitoren.			a) altes Aktienkapital	400 000,—	
a) Bankguthaben z. freien Verfügung	1 381 523,—		b) neues „	25 600 000,—	26 000 000,—
b) Bei der Bank f. Handel u. Industrie.			Teilschuldverschreibungskonto.		
Konto I. Reorganisationskonto Mk. 1 451 360,—			a) 3½%ige zu 101% rückzahlbar	5 376 400,—	
Konto II. Vertragsmäßige Leistung der Bank f. Handel und Industrie zur Auszahlung der Barvergütung			b) 4%ige zu 102% rückzahlbar	20 623 600,—	26 000 000,—
			Reorganisationskostenkonto		1 451 360,—
			Konto: Auszahlung der Barvergütung von 1½% an die Reobligationäre		

Digitized by Google

von 1½% an die Realobligationäre der Deutschen Grundschuld-Bank Mk. 1 000 000,—	2 451 360,—	
c) Diverse Debitoren in Höhe von Mk. 1 222 955,90, bewertet mit .	107 239,33	3 940 132,33
Effektenkonto. Bestand		463 722,15
Wechselkonto. Bestand Mk. 2144,— angenommen mit		100,—
Hypothekenforderungskonto. Nominalbestand Mk. 75 354 501,40, geschätzt auf		44 096 139,01
Konto für rückständige Hypothekenzinsen u. Kosten Mk. 620 834,29, geschätzt auf		10 000,—
Grundstückskonto		30 781 419,80
Amortisationskonto. Berliner Pfandbriefamt		19 187,73
Mobilienkonto. Bestand Mk. 19 151,50 angenommen mit		1,—
Kautionskonto. Seitens der Gesellschaft hinterlegte Kautionen		450,—
Konto: Anteil an der Chirographarmasse der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank. Zum Gedächtnis . .		1,—
Konto: Regreßansprüche. Zum Gedächtnis		1,—
		79 376 451,13

der Deutschen Grundschuld-Bank. 1½% a. Nom. Mk. 94 865 900 rund		1 423 000,—
Konto: Rückstellung f. Realobligationen der Deutschen Grundschuld-Bank, welche Eigentum der Gesellschaft, aber nicht zurückzuerhalten sind . .		413 000,—
Hypothekenschuldkonto. Hypothekenbelastung der eigenen Grundstücke .		23 453 300,—
Hypothekenerwerbungskonto. Zu erwerbende Voreintragungen . . .		546 327,30
Amortisationskonto der Hypothekenschuldner		57 540,02
Kaufgeldanzahlungskonto		10 000,—
Kautionskonto: Bei der Gesellschaft hinterlegte Kautionen		4 600,—
Konto: Baubandwerkerrechnungen . .		10 129,62
Gesetzlicher Reservefonds		7 194,19
		79 376 451,13

Die folgenden Positionen der Bilanz geben zu Erläuterungen Anlaß:

Aktiva.

Diverse Debitoren.

Zweifelhafte Posten: Mk. 1 215 955,90, geschätzt auf Mk. 100 322,93
Gute Debitoren . . . . . „ 6 916,40

Zusammen: Mk. 107 239,33

Effekten-Konto.

Dasselbe setzte sich zusammen aus:

Mk. 400 000,— Deutsche Reichsschatzscheine à 101,30% plus Zinsen,
„ 697 000,— Aktien der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank à 7% franko Zinsen,
„ 2 000 000,— Aktien der Aktien-Gesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr, aufgenommen mit Mk. 1,—,
„ 300 000,— Anteile des Märkischen Immobilienvereins, angenommen mit Mk. 6000,—

und einer wertlosen Italienischen Eisenbahnobligation.

Digitized by Google

Hypothekenforderungskonto.

Dasselbe setzt sich zusammen aus:

Hypothekenbestand der Neuen Berliner Baugesellschaft	166 000,— Mark
von der Deutschen Grundschuld-Bank übernommen	75 188 501,40 „
zusammen	75 354 501,40 Mark

und ist geschätzt auf 44 096 139,01 Mark. Diese Schätzung beruht im wesentlichen auf den Ergebnissen, zu denen die staatliche Prüfungskommission, die Liquidationskommission und die jetzige Verwaltung gelangt sind, doch ist dabei den inzwischen mehrfach veränderten Verhältnissen entsprechend Rechnung getragen worden.

Die Hypotheken lasten mit

47 725 569,83 Mark	auf bebauten Grundstücken,
„ 24 360 271,12 „	auf Terrains,
„ 3 268 660,45 „	auf Industrieunternehmungen
zusammen 75 354 501,40 Mark	

Dieselben verteilen sich:

	zur 1. Stelle	zur 2. u. dahinterstehenden Stelle
auf beb. Grundstücken . . .	mit 1 186 200,— Mk.	mit 46 539 369,83 Mk.
auf Terrains . . .	„ 11 348 271,12 „	„ 13 012 000,— „
auf Industrieunternehmungen . .	„ 1 487 760,45 „	„ 1 780 900,— „
zusammen	14 022 231,57 Mk.	zus. 61 332 269,83 Mk.

rekapituliert:

	14 022 231,57 Mark
	61 332 269,83 „
zusammen	75 354 501,40 Mark.

Grundstückskonto.

Die Neue Berliner Baugesellschaft besaß am 21. Mai 1901:

111 Grundstücke zum Buchwerte von	30 468 842,68 Mark
dazu 3 Grundstücke, übernommen von der Deutschen Grundschuld-Bank	1 178 493,12 „
zusammen	31 647 335,80 Mark
Dabei ist bei drei Objekten eine Mindereinschätzung von	865 916,— „
berücksichtigt worden, so daß verbleiben . . .	30 781 419,80 Mark.

Digitized by Google

Von der Aufnahme neuer Taxen konnte abgesehen werden, weil fast 4/5 der Grundstücke zur zweiten Stelle durch die Deutsche Grundschuld-Bank beliehen waren und bei Bewertung der Hypotheken durch die verschiedenen Kommissionen bereits mitabgeschätzt worden waren. Diese 114 Grundstücke sind fast ausschließlich bebaut und sind davon im Werte von

22 373 189,11 Mark in Berlin,
4 619 890,41 „ in Charlottenburg und sonstigen Berliner Vororten und
3 788 340,28 „ in anderen Orten Deutschlands

belegen. In letzter Zahl ist die Herrschaft Driesen-Steinbusch enthalten; Terrains besitzt die Gesellschaft nicht.

Konto: Anteil an der Chirographarmasse der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank.

Für die Chirographarmasse waren auf den Anteil der Neuen Boden-Aktiengesellschaft bis Ende August 1900 rund 775 000 Mark bar eingegangen. Der Rest unserer Ansprüche dürfte mit 1 500 000 Mark zu veranschlagen sein.

Konto: Regreßansprüche.

Auf die Regreßansprüche waren bisher 25 000 Mark bar eingegangen. Wegen der übrigen erhobenen Ansprüche schweben teils Verhandlungen, teils Prozesse, deren Ergebnisse sich noch nicht voraussehen lassen.

Passiva.

Rückstellung für Realobligationen der Deutschen Grundschuld-Bank: Die Deutsche Grundschuld-Bank hatte s. Zt. der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank . . Nom. 800 000 Mark
und der Firma Anhalt & Wagener Nachf. . „ 350 000 „
zusammen Nom. 1 150 000 Mark

ihrer Realobligationen geliehen, welche in natura hätten zurückgegeben werden müssen. Es sind jedoch nur zurückgeliefert worden:

von der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank Nom. 89 000 Mark
von der Firma Anhalt & Wagener Nachf. . . . „ 135 000 „ „ 224 000 „
so daß noch . . . . . Nom. 926 000 Mark

Digitized by Google

Realobligationen aus dem Verkehr zu ziehen sind, um den Umlauf derselben auf den in der Liquidations-Bilanz der Deutschen Grundschuld-Bank per 31. Januar 1901 angegebenen Betrag von Nom. 94 861 000 Mark herabzumindern. Hierfür ist in der Bilanz der Neuen Boden-Aktiengesellschaft der Betrag von 413 000 Mark vorgesehen worden. Bemerkt sei noch, daß von den der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank geliehenen Nom. 800 000 Mark der ausmachende Betrag für Nom. 500 000 Mark verrechnet und die Forderung auf Rückgabe der übrigen Stücke in natura durch den Vertrag vom 28. März 1901 erledigt ist. Die Forderung an die Firma Anhalt & Wagener Nachf. auf Rückgabe restlicher Nom. 215 000 Mark Realobligationen in natura wird gegen dieselbe noch geltend gemacht werden.

Das Hypothekenschuldenkonto besteht aus

a) diversen Gläubigern	8 352 500,—	Mark
b) Preußische Hypotheken-Aktien-Bank . . .	15 100 800,—	„
zusammen	23 453 300,—	Mark

Von den Hypotheken sind fällig:

im Jahre 1902	806 350,—	Mark
„ „ 1903	427 400,—	„
„ „ 1904	933 100,—	„
„ „ 1905	3 247 600,—	„
„ „ 1906	6 473 565,—	„
„ „ 1907	1 579 400,—	„
„ „ 1909	42 600,—	„
„ „ 1910	1 750 700,—	„
„ „ 1911	4 250 000,—	„
mit 3 monatlicher Kündigung	2 304 385,—	„
mit 6 „ „	1 635 200,—	„
zusammen	23 453 300,—	Mark.

Auf die Hypotheken sub b finden die in dem § 3 des Vergleiches mit der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank vom 28. März 1901 getroffenen Bestimmungen Anwendung. Diese Bestimmungen des § 3 lauten folgendermaßen:

a) In allen Fällen, in welchen die Deutsche Grundschuld-Bank als Hypothekengläubigerin im Range hinter der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank steht, dürfen die für die Preußische Hypotheken-

Digitized by Google

Aktien-Bank haftenden Kapitalien, sofern die Zinszahlung unter Berücksichtigung der unten vorgesehenen Modifikationen pünktlich erfolgt, bis zum 31. März 1911 ohne Zustimmung der Deutschen Grundschuld-Bank nicht gekündigt werden. Wird eine Forderung in dieser Zeit aus einem anderen Grunde als infolge unpünktlicher Zinszahlung fällig, so ist die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank verpflichtet, ihr Kapital auf schriftliches Verlangen der Deutschen Grundschuld-Bank für den Rest des zehnjährigen Zeitraums unter den alten Bedingungen stehen zu lassen.

b) Sofern die Deutsche Grundschuld-Bank Häuser oder andere Ertrag bringende Immobilien erwirbt, auf denen für die Deutsche Grundschuld-Bank gegenwärtig eine Forderung haftet, und sofern der Brutto-Mietsertrag einschließlich des schätzungsweise einzusetzenden Mietswerts leerstehender Räume nicht ausreicht, um die Zinsen für die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank, die Spesen der Verwaltung und Erhaltung der Immobilien (die jedoch einschließlich der Steuern und Abgaben 20 % des Brutto-Mietsertrages nicht übersteigen dürfen), sowie endlich einen Betrag von 1 % des für die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank haftenden Kapitals zu decken, ist die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank verpflichtet, der Deutschen Grundschuld-Bank den Fehlbetrag der Zinsen zu erlassen, mit der Maßgabe jedoch, daß dieser zu obigen Zwecken notwendige Nachlaß im Laufe eines jeden Kalenderjahres zusammen nicht mehr als ein Viertel des der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank zustehenden Zinsbetrages ausmachen darf.

Soweit die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank in einzelnen Quartalen mehr Zinsen bezahlt erhalten hat, als ihr bei Zugrundelegung vorstehender Bestimmungen nach dem Jahresergebnisse gebühren würden, findet nach Schluß des Kalenderjahres eine Verrechnung statt.

Solange Grundstücke der vorbezeichneten Art der Deutschen Grundschuld-Bank noch nicht eigentümlich gehören, erfolgt, sofern die auf die Hypothek der Deutschen Grundschuld-Bank entfallenden Zinsen noch nicht 1 % der für die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank eingetragenen Kapitalien erreichen, eine entsprechende Zahlung oder Gutschrift seitens der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank an die Deutsche Grundschuld-Bank, indessen auch hier mit der Maßgabe, daß durch die Abgabe die Zinsen nicht um mehr als den vierten Teil gekürzt werden dürfen.

Digitized by Google

Die Deutsche Grundschuld-Bank muß jedoch auf Erfordern der Preußischen Hypothen-Aktien-Bank ihre Ansprüche nötigenfalls behufs Zurückerstattung an die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank im Wege der Zwangsvollstreckung beizutreiben suchen.

Wird ein Grundstück der vorstehend unter b bezeichneten Art demnächst weiter veräußert, so ist die Deutsche Grundschuld-Bank in denjenigen Fällen, in denen sie auf eine Fortgewähr der vorstehend festgestellten Erleichterungen Anspruch macht, an die Genehmigung der Person des Käufers durch die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank gebunden, welche Genehmigung jedoch nur aus triftigen Gründen versagt werden darf.

Gleichzeitig mit der Erteilung dieser Genehmigung soll zwischen der Deutschen Grundschuld-Bank und der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank vereinbart werden, in welcher Form und in welchem Umfange dem Erwerber eine den obigen Grundsätzen entsprechende angemessene Erleichterung für die Dauer der Hypothek zu gewähren ist.

Mangels Einigung werden die Bedingungen von dem vorgesehenen Schiedsgericht festgesetzt. Auch die Bestimmungen unter 3 b und die daraufhin einzuräumenden Begünstigungen gelten nur für die Zeit bis zum 31. März 1911.

c) Bei einer größeren Anzahl von speziell festgesetzten Immobilien sollen die gesamten rückständigen und zukünftig fällig werdenden Hypothekenzinsen auf 4 % p. a. herabgesetzt werden.

Soweit diese Zinsen nicht durch vorübergehende, die tatsächlichen Unkosten der Verwaltung zuzüglich 10 % des etwaigen Ertrages übersteigende Erträgnisse gedeckt werden, sollen für die Dauer von höchstens 10 Jahren, vom 1. April 1903 ab, jeweils am Jahresschlusse die Zinsen durch unverzinsliche Grundschulden beglichen werden, sofern diese Grundschulden mit dem Range unmittelbar hinter der Kapitalforderung der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank mit der Maßgabe eingetragen werden, daß sie bei Verkauf des Grundstücks, spätestens aber am 31. März 1911 fällig sind.

Falls die Deutsche Grundschuld-Bank oder ihre Rechtsnachfolger solche Immobilien durch besondere Gesellschaften erwerben sollte, ist die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank berechtigt und verpflichtet, an Stelle solcher Grundschulden und ferner durch die vorstehenden Bestimmungen betroffener Hypothekenzinsen mit 4 %

Digitized by Google

verzinsliche, durch diese Gesellschaft ausgestellte Obligationen, welche aus dem Verkaufsüberschuß der betreffenden Liegenschaften ratierlich an erster Stelle zu tilgen sind, zu ihrem Werte an Zahlungs Statt zu nehmen.

d) Die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank wird, soweit es ihr nach Lage des Geldmarktes und ihrer eigenen flüssigen Mittel angezeigt erscheinen wird, auch fremde Hypotheken, welche den Vorschriften des Reichs-Hypotheken-Bankgesetzes entsprechen und hinter denen die Deutsche Grundschuld-Bank als Gläubigerin rangiert, oder welche auf Grundstücken der Deutschen Grundschuld-Bank eingetragen sind, bei der Fälligkeit provisionsfrei zu marktmäßigem Zinsfuß übernehmen.

e) Von der in diesem Paragraphen bestimmten Verpflichtung kann sich die Preußische Hypotheken-Aktien-Bank durch Abtretung der ihr gehörigen Hypotheken nicht befreien.

f) Die Bestimmungen des § 3 sind auf jedes einzelne Grundstück gesondert anzuwenden.

Bei der Beurteilung der Entwicklungsgeschichte dieser Immobiliengesellschaft ist die Eigenartigkeit der Entstehung stets zu berücksichtigen. Ihr Grundbesitz ist eben nicht, wie bei anderen Immobiliengesellschaften, ganz oder überwiegend ein freiwillig erworbener gewesen, sondern gleichsam ein ihr oktroyierter, ein solcher, der mit der Auflösung einer notleidenden Hypothekenbank sich ergeben hat, eine Art Erbschaft. In demselben Sinn charakterisieren sich der Hypothekenbestand und andere Bilanzposten.

Der Entwicklung der Bank kam für die Jahre 1901 und 1902 die Hebung des Immobiliar- und Hypothekengeschäftes im allgemeinen zu statten, die fortdauernde Erleichterung des Geldmarktes und die Flüssigkeit der eigenen Mittel. Daher konnte die Bank auch schon im Jahre 1902 Nebengeschäften auf dem Immobiliengebiet sich widmen, und sie hat Terrains im Gesamtwert von 2 817 113,19 Mark erworben. Laut Konsortialkonto besitzt sie ferner eine Beteiligung an Aktien der Westlichen Boden-Aktiengesellschaft in Höhe von 749 737,10 Mark. Wichtiger als diese Beteiligungsquote ist die durch Mitbegründung der Westlichen Boden-Aktiengesellschaft betätigte Operationskraft. Die Neue Boden-Aktiengesellschaft ist keine reine Terraingesellschaft. Sie ist anscheinend bestrebt, Terrains zu finanzieren, indem sie dieselben in die Hand selbständiger Gesellschaften gibt und diesen die Spezialarbeit überläßt.

Digitized by Google

Reine Terraingesellschaften dürfen überhaupt keine Obligationen ausgeben. Die Ausgabe von Obligationen setzt voraus, daß aus ertragbringendem Grundbesitz und aktiven Hypotheken genügende Eingänge sichergestellt sind, damit der Obligationendienst tadellos und unabhängig von spekulativen Konjunkturen fungiere. Dies trifft bei der Boden-Aktiengesellschaft durchaus zu.

Für den Dienst der 18 883 000 Mk. 4 %igen und
3 944 100 „ 3½ %igen
zusammen 22 827 100 Mk. Schuldverschreibungen
sind erforderlich 893 364 Mk.

Dem steht ein fester Einnahmesaldo gegenüber von 1 393 364 Mk., der aus folgenden Posten erzielt wird:

Ausgaben.	Mk.	Einnahmen.	Mk.
Zinsen für fremde Hypotheken aus eigenen Grundstücken	998 900,21	Zinsen aus eigenen Hypotheken	1 367 845,99
Abgaben und Unkosten der Grundstücksverwaltung inkl. Reparaturen . . .	513 633,60	Mieten aus eigenen Grundstücken	1 672 947,99
Anteil an Handlungsunkosten, Steuern	134 896,17		
Saldo	1 393 364,—		
	3 040 793,98		3 040 793,98

Aus den Geschäftsberichten für 1901 und 1902 ist ersichtlich, daß die Bank sich veranlaßt sah, die Hypothekenbestände auf eine Summe abzuschreiben, die weitere Verluste auf diesem Konto aller Voraussicht nach ausschließt. Man hat ca. 5 % des Buchwerts, 2 097 500 Mark, auf diesem Konto noch abgesetzt, weil sich in einer Anzahl von Fällen ergeben hatte, daß die Schätzung der im Besitz der Gesellschaft befindlichen Hypothekenforderungen nicht ausreichend vorsichtig gewesen war.

Auch auf dem Grundstückskonto und zwar auf die Hausgrundstücke ist gemäß dem Bericht für 1902 unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes eines größeren Teiles der Häuser eine Abschreibung von 2 108 850 Mark vorgenommen worden. Zwar hatte sich im großen und ganzen die bei Gründung der Gesellschaft erfolgte Schätzung als zutreffend erwiesen, aber es war die Tatsache nicht genügend berücksichtigt worden, daß der schlanke Verkauf nur unter Gewährung eines entsprechenden Überschusses an den Käufer vorgenommen werden könne.

Digitized by Google

Diesem Umstand mußte den kaufmännischen Pflichten entsprechend Rechnung getragen werden.

Für die Möglichkeit dieser Abschreibungen kam der Gesellschaft zu statten, daß ihr auf Regreßansprüchekonto, das mit 1 Mark ursprünglich zu Buch stand, per Ende 1901 25 000 Mark Gewinn entstanden und im Jahre 1902 eine Einnahme von 5 887 776,58 Mark. Durch diesen Eingang gestaltete sich der Status der Gesellschaft liquid, zumal eben der Eingang in einer relativ kurzen Frist erfolgt ist.

Die Dividende betrug für das Jahr 1901: 6 %, für 1902: 10 %.

Die Grundsätze der Bilanzierung erscheinen durchaus sachgemäß: die wirklich eingegangenen Zinsen werden auf Zinsenkonto eingestellt. Dies ist im vorliegenden Fall durchaus gerechtfertigt.

Gemäß dem Abkommen zwischen der Boden-Akiengesellschaft, der Preußischen Hypotheken-Aktien-Bank und der Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr war der letzteren gestattet worden, diejenigen Zinsen, welche vertragsmäßig der Boden-Aktiengesellschaft für Terrainhypotheken zustehen, nicht in bar zu zahlen, sondern durch Eintragung von Grundschulden abzurechnen. Die Grundschulden sind unverzinslich und am 1. April 1911 fällig. Die Grundschulden, neu eingetragen hinter den der Bodengesellschaft zustehenden Hypotheken, werden lediglich pro memoria mit 1 Mark bewertet.

Der Gesamtüberschuß aus Häusern ist verteilbarer Gewinn, nachdem vorher bei Bemessung der Gewinnziffer berücksichtigt worden ist, was für bevorstehende Reparaturen etwa aufgewendet werden muß und was für etwaige sonstige Ausgaben zu reservieren sei. Alle Aufwendungen auf die einzelnen Grundstücke sind auf Verwaltungs- resp. Reparaturenkonto abgebucht. In einem einzelnen Fall konnten die für den Bau einer Talsperre aufgewendeten Baukosten dem vorsichtig angesetzten Wert des Gutes zugeschrieben werden.

Digitized by Google

Die Landbank in Berlin[1].

Von

Dr. Felix Hecht.

§ 1. Die innere Entwicklungsgeschichte.

Die Gründung und Entwicklung des Instituts steht im engen Zusammenhang mit der preußischen Agrargesetzgebung. Das preußische Ansiedlungsgesetz vom 26. April 1886, besonders aber die preußischen Rentengutsgesetze vom 27. Juni 1890 und 7. Juli 1891 bezwecken, dem dringend gewordenen Bedürfnis der Vermehrung des mittleren und kleineren Bauernstandes und der Seßhaftmachung ländlicher Arbeiter, namentlich im Osten unseres Vaterlandes, nachzukommen.

Während das Ansiedlungsgesetz von 1886 aber nur für Posen und Westpreußen erlassen war und neben dem genannten wirtschaftlichen noch den politischen Zweck verfolgte, dem polnischen Grundbesitz Boden abzugewinnen, sind die Rentengutsgesetze von 1890/91 für alle Provinzen des preußischen Staats erlassen und verfolgen rein soziale Zwecke. Es liegt nach ihnen die ganze Kolonisation der Privattätigkeit ob, der Staat selbst wirkt dabei durch seine Organe, die General- und Spezialkommissionen und Rentenbanken, nur vermittelnd, befördernd und beaufsichtigend mit. Die große Anzahl der seit dem Erlaß der Rentengutsgesetze von 1890/91 gebildeten Rentengüter in den östlichen Provinzen bewies, daß eine Verkleinerung des hier namentlich obwaltenden Großgrundbesitzes und die Ansetzung von

[1] Die Darstellung beruht auf den Geschäftsberichten der Bank mit Einschluß der Statuten, und auf kleineren Drucksachen, die in den ersten Jahren der Geschäftstätigkeit ausgegeben wurden, sowie auf Prospekten. In Betracht gezogen sind auch die Berichte der deutschen Ansiedlungsgesellschaft 1899, 1900. S. auch die vortreffliche Schrift von Sering, die innere Kolonisation im östlichen Deutschland, 1893 (Schriften des Vereins für Socialpolitik, Bd. 56).

Digitized by Google

Bauern und ländlichen Arbeitern wirtschaftlich geradezu zwingend war, sowie daß die staatliche Beförderung der privaten inneren Kolonisation einem wirklichen Bedürfnis auch entsprochen hat. Es stellte sich jedoch heraus, daß es für viele Privatleute, also Gutsbesitzer, schwer ist, die Parzellierung ihrer Güter, sei es im Wege der Rentengutsbildung, sei es ohne Vermittlung der Rentenbanken ganz oder auch nur teilweise vorzunehmen. Die praktische Durchführung einer selbst nur kleinen Kolonisation erfordert Zeit, Geld und große Geschäftsgewandtheit. Die Gewinnung von brauchbaren Ansiedlern und deren tatkräftige Unterstützung bei Begründung der Wirtschaften, die Bildung der Pläne und die Vermessung, die Übernahme in das Kataster, die Bebauung der Gehöfte mit den notwendigen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, die Herstellung der Wege und notwendigen Entwässerungsanlagen, die Abstoßung der Gutsschulden usw. verursachen stets Schwierigkeiten und Geldausgaben, denen viele Besitzer nicht gewachsen sind. Die staatliche Hilfe, welche die General- und Spezialkommissionen gewähren, reicht nicht aus, die genannten Schwierigkeiten zu überwinden. Nur wenn der Besitzer selbst die nötige Geschäftsgewandtheit und stets flüssiges Geld hat, kann er ohne Verluste die Kolonisationszeit durchhalten. Reelle Bankfirmen gewähren ja auch Kredit bei Rentengutsbildungen, aber regelmäßig erst dann, wenn die Rentengutsbildung fast durchgeführt ist und wenn feststeht, daß die Rentenbank eine bestimmte Anzahl Rentenbriefe demnächst hergibt, mithin erst im Schlußstadium des ganzen Verfahrens, also erst nach Jahren, wenn es sich nur noch um einfache Finanzierungen durch Abstoßung der Gutsschulden handelt. Je schneller die Ansiedler gewonnen werden, desto leichter lassen sich auch die finanziellen Schwierigkeiten überwinden, denn um so schneller kann das Verfahren abgeschlossen werden. Da lediglich hieran vielen Gutsbesitzern gelegen ist, so sind anfänglich vielfach Leute angesiedelt worden, die pekuniär zu schwach waren, um sich auf ihren Stellen erhalten zu können. Mit aus diesem Grunde ist es auch gekommen, daß in den Provinzen Posen und Westpreußen die Besiedlung mit Polen so überhand genommen hat, daß sonach der beabsichtigten Wirkung des Gesetzes von 1886 stark entgegengearbeitet ist. Die dortigen Besitzer, welche Rentengüter aus zwingenden pekuniären Gründen bildeten, konnten die Ansiedlung deutscher Kolonisten aus den geeigneten Provinzen nicht betreiben, sondern mußten zusehen, daß sie Käufer aus der Nähe möglichst schnell erhielten. Tatsache ist, daß durch die Art der Renten-

Digitized by Google

gutsbildung in den östlichen Provinzen die Einwanderung von anderen Provinzen her nur wenig gefördert wurde. Durch die finanzielle Unsicherheit der Rentengutsgeber wurden auch die Käufer vielfach von dem Kauf abgeschreckt, denn oft ist es vorgekommen, daß die Rentengutsbildung vorzeitig abgebrochen werden mußte, weil der Besitzer nicht mehr in der Lage war, sich pekuniär zu halten. Viele Käufer, die auf Gütern sich schon angesiedelt und auch schon ihr Geld und ihren Fleiß in die Parzellen gesteckt, insbesondere schon Bauten ausgeführt hatten, sind dadurch wirtschaftlich ruiniert oder wenigstens sehr schwer geschädigt worden. (Siehe Geschäftsbericht der Landbank für 1896, S. 4, 5.)

Die Landbank stellte sich zur Aufgabe, unter Vermeidung der angeführten Mißstände der privaten Parzellierung die Wege zu ebnen.

Die Anregung zur Errichtung der Landbank im Interesse der inneren Kolonisation erfolgte durch den Rittergutsbesitzer Dr. Ferdinand von Hansemann auf Pompewo.

Die Bank ist mit dem Sitz in Berlin am 27. Juli/9. Oktober 1895 errichtet worden.

Die Statuten der Landbank bezeichnen als den Gegenstand des Unternehmens:

a) Erwerbung und Veräußerung von Liegenschaften für eigene und fremde Rechnung im Deutschen Reich,
b) landwirtschaftlichen Betrieb sowie Errichtung und Betrieb von Anlagen jeder Art auf den erworbenen Liegenschaften oder deren Verpachtung,
c) Bildung und Besiedlung von Rentengütern aus eigenen und nicht eigenen Liegenschaften,
d) sonstiger Geschäftsbetrieb zur Förderung der landwirtschaftlichen Interessen.

Sie kaufte Güter, nicht um dieselben zu behalten, sondern um dieselben in Parzellen, namentlich in Rentengüter zu zerlegen, diese weiter zu veräußern und dadurch aus selbständigen Gutswirtschaften Bauern- und Arbeiterkolonien zu bilden. Der Ankauf von Gütern zur Förderung der inneren Kolonisation war in den ersten Jahren ihrer Tätigkeit ihr Hauptzweck. Der Geschäftszweig der kommissionsweisen Durchführung von Rentengutsbildungen wurde für spätere Zeit in Aussicht genommen.

Die Bank war bestrebt, nur solche Güter anzukaufen, welche sich unter Einschränkung der kostspieligen Zwischenverwaltung möglichst

Digitized by Google

schnell wieder umsetzen lassen und welche vermöge ihrer Beschaffenheit bei der Aufteilung die nötige Sicherheit für die Restkaufgelder gewährten. Aber zugleich war sie bedacht, die erworbenen Güter zweckmäßig aufzuteilen und das Wohlergehen der Käufer zu fördern. Im Geschäftsbericht für 1899 wird mitgeteilt, daß in diesem Jahre wie in den Vorjahren keine Zwangsversteigerung eines verkauften Grundstücks vorgekommen sei und daß die Bank Zinsverluste durch säumige Ansiedler nicht erlitten habe. Auch im Jahre 1900 erlitt sie keine nennenswerten Zinsverluste. „Wir dürfen darin um so mehr einen Beweis für die Lebensfähigkeit der von uns geschaffenen Stellen erblicken, als die ungewöhnlichen Witterungsverhältnisse des verflossenen Jahres unsere Ansiedler auf eine harte Probe gestellt haben."

Die Bemühungen auf dem Gebiete der Bauernkolonisation (Aufteilung in kleine Stellen), die in den ersten Jahren im Vordergrund der Tätigkeit standen, traten aber allmählich etwas zurück. Im Bericht für 1900 wird das des näheren begründet. Nur zum Teil sei dies auf den Umstand zurückzuführen, daß sich Gelegenheit bot, eine größere Anzahl Güter vorteilhaft an geeignete Käufer im ganzen abzugeben und daß sich überhaupt die Nachfrage auf größere zweckmäßig zugeschnittene Restgüter und Vorwerke äußerst rege erhielt. Der Rückgang hatte zum nicht geringen Teil auch darin seinen Grund, daß seitens der Staatsbehörden bei Regelung der öffentlich-rechtlichen Verhältnisse oft unverhältnismäßig hohe Anforderungen an die Bank gestellt wurden, so daß die Bank wiederholt von geplanten Kolonien Abstand nehmen und die Ausdehnung anderer Besiedlungen einschränken mußte.

„Wenn wir auch glauben, auf dem Weg, den wir jetzt einschlagen mußten, der inneren Kolonisation und der Landwirtschaft als solcher wesentliche Dienste zu leisten, so werden wir doch im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse der Gründung von Bauernkolonien und auch der Gründung von Arbeiterstellen gerne wieder unsere erhöhte Aufmerksamkeit zuwenden, sobald und wo immer der vorberegte Hinderungsgrund wegfällt." (Bericht für 1900.)

Die Bank wandte sich also vorübergehend von der eigentlichen Kolonisation ab und widmete sich mehr der Aufteilung großer Herrschaften in kleinere Großgüter, d. h. in solche Güter, die an der unteren Grenze des Großbetriebs stehen, unter Ausstattung der einzelnen Teile zu selbständigen Wirtschaftsobjekten. In der gehörigen Herrichtung dieser einzelnen Güter und in der Veräußerung derselben

Digitized by Google

erblickte sie ihre Hauptaufgabe, auch trat der Landhandel stark in den Vordergrund. Aus dem Bericht von 1901 ist ersichtlich, daß allmählich eine Verständigung zwischen der Bank und den Behörden sich anbahnte, sowohl mit den staatlichen Behörden wie mit denjenigen der Selbstverwaltung. Es darf vorausgesetzt werden, daß die sich leicht erklärenden Differenzen sich vollständig ausgleichen und die bäuerliche Kolonisation unter Mitwirkung der Bank erhebliche Fortschritte macht. Die Begründung eigentlicher Arbeitsstellen tritt deshalb zurück, weil Leute, die sich etwas erspart haben, mit aller Energie danach streben, unabhängig zu werden.

Die Begründung von Bauerndörfern, die einige Zeit, wie bemerkt, zurückgegangen war, wird demnächst vielleicht wieder einen bedeutenden Umfang annehmen. Stellen von 5—20 ha sind selbständige bäuerliche Betriebe (ein und zwei Pferdewirtschaften), und diese Stellen sind zu Dorfschaften zu vereinigen, es sind die Gemeinden mit allem dem auszustatten, was für ihr Gedeihen erforderlich ist (Schulen, Wege, Forst usw.). Dabei sind die einzelnen Wirtschaften sehr geschickt zuzuschneiden, denn jede einzelne Wirtschaft muß ein lebensfähiges Ganzes bilden. Hierfür wird der Bank zu gute kommen, daß sie nach meinen Beobachtungen allmählich mit großem Geschick eine eigenartige Organisation herausgebildet hat, auf die aber hier des näheren nicht eingegangen werden kann; sie hat anscheinend allmählich geeignete Kräfte für die Kolonisation gefunden. Solche Kolonisatoren müssen gute Landwirte, aber gleichzeitig geschäftlich routiniert und gute Menschenkenner sein. Gut zu kolonisieren ist eine schwere Kunst.

§ 2. Die äußere Entwicklungsgeschichte. Einfluß der Krisis.

Um die Wirksamkeit der Bank voll zu ermessen, bedarf es einer Darstellung der äußeren Entwicklungsgeschichte. Das Aktienkapital betrug Ende 1896: 4 000 000 Mark, seit 15. März 1897: 5 000 000 Mark. Es betrug Ende 1897: 6 250 000 Mark, Ende 1899: 8 125 000 Mark, seit Januar 1900: 10 000 000 Mark.

Die Gesellschaft ist befugt, Obligationen auszugeben. Ein bestimmtes Verhältnis des Obligationenkapitals zum Aktienkapital ist in den Statuten nicht vorgesehen. Sie hat von dieser Befugnis erstmals im Jahre 1900 Gebrauch gemacht. (S. Prospekt vom April 1900.) Bei einem voll eingezahlten Aktienkapital von 10 Millionen Mark betrug die Obligationenschuld Ende Dezember 1900: 3 500 000 Mark, Ende 1901: 4 900 000 Mark, Ende 1902: 8 100 000 Mark.

Digitized by Google

Die Obligationen sind zu 4½ % verzinslich, frühestens kündbar zum 2. Januar 1910, rückzahlbar zu 103 %. Ein Zuschlagsfonds, aus dem seinerzeit jeweils die 3 % gezahlt werden, ist bis jetzt nicht gebildet. Die Obligationen werden durch Indossament übertragen. Die Landbank ist nicht befugt, vor vollständiger Tilgung der Anleihe (im Gesamtbetrag von 10 Millionen Mark) eine weitere Anleihe aufzunehmen, welche den Inhabern ein besseres Recht auf das Vermögen der Gesellschaft oder eine besondere Sicherheit einräumt. Eine Auslosung der Schuldverschreibungen nach Nummern findet nicht statt. Die Rückzahlung erfolgt nach einer von der Landesbank ausgehenden, nur zum 2. Januar oder 1. Juli jedes Jahres zulässigen sechsmonatlichen Kündigung, die in näher bestimmter Weise bekannt gemacht wird. Der bis zum 1. Juli 1939 nicht gekündigte Teil der Anleihe wird ohne Kündigung zum 2. Januar 1940 fällig.

Die Gesellschaft hat regelmäßig 7 % Dividende auf das jeweils eingezahlte Aktienkapital gegeben.

Die Wirksamkeit der Bank war ursprünglich auf den preußischen Staat statutarisch beschränkt. Durch Beschluß der Generalversammlung vom 18. Dezember 1897 wurde die Ausdehnung auf das Deutsche Reich zugelassen. Mit Rücksicht auf das am 1. Januar 1900 erfolgte Inkrafttreten des B. G. B. und des H. G. B. hat eine Revision der Statuten im Jahre 1900 stattgefunden.

Der erworbene Grundbesitz umfaßte Ende 1902 insgesamt 84 810 ha. Davon entfallen bis Ende

1896	ungefähr	17 500 ha
1897	„	7 250 „
1898	„	8 750 „
1899	„	10 075 „
1900	„	24 050 „
1901	„	10 525 „
1902	„	6 660 „

Digitized by Google

Es wurden angekauft (s. Geschäftsbericht der Bank, S. 6):

	1896	1897	1898	1899	1900	1901	1902	zusammen Landgüter	mit einer Fläche von ungefähr ha
I. Königreich Preußen:									
Prov. Ostpreußen . . .	1	—	—	4	3	1	1	10	9530
„ Westpreußen . . .	7	3	4	6	12	1	2	35	23570
„ Pommern	2	7	3	2	—	1	2	17	11685
„ Posen	4	2	2	2	10	7	—	27	24275
„ Brandenburg . .	1	1	2	—	4	3	1	12	6985
„ Sachsen	—	—	2	—	—	—	—	2	750
„ Schlesien	—	—	—	—	5	3	5	13	6195
„ Schleswig-Holstein .	—	—	—	—	—	—	1	1	895
II. Königreich Bayern:									
Oberpfalz	—	—	—	—	—	1	—	1	925
Zusammen	15	13	13	14	34	17	12	118	84,810

Von dem Gesamtgrundbesitz wurden an Flächen verkauft zusammen 73610 ha an 2013 Käufer und zwar:

bis Ende 1896	ca.	6000 ha	an	240	Käufer
im Jahre 1897	„	9000 „	„	326	„
„ „ 1898	„	9250 „	„	296	„
„ „ 1899	„	8500 „	„	263	„
„ „ 1900	„	12000 „	„	126	„
„ „ 1901	„	12425 „	„	217	„
„ „ 1902	„	16435 „	„	545	„

Die Übersicht zeigt, daß eine örtliche Ausdehnung der Tätigkeit allmählich eingetreten ist. Ursprünglich erstreckte sich die Tätigkeit der Bank nur auf die Provinzen Ostpreußen, Westpreußen, Pommern, Posen, Brandenburg, seit dem Jahre 1898 auch auf die Provinz Sachsen, seit 1900 auf Schlesien, seit 1902 auf Schleswig-Holstein. Im Jahre 1901 wurde erstmals die Tätigkeit auch auf außerpreußisches Gebiet erstreckt durch den Erwerb einer Herrschaft in der bayrischen Oberpfalz.

Digitized by Google

Es sind dadurch gebildet worden:

	1896	1897	1898	1899	1900	1901	1902	insgesamt	mit ha
a) Selbständige neue Bauernstellen	193	257	147	112	66	68	86	929	12 947
b) Vergrößerung bestehender Wirtschaften durch Zukäufe	39	42	126	129	34	114	424	908	3 749
c) Selbständige Vorwerke und Restgüter	8	27	23	22	26	35	35	176	56 914
Zusammen	240	326	296	263	126	217	545	2013	73 610

Die Käufer verteilten sich ihrer Herkunft nach wie folgt:

1.	aus der Provinz Posen	218
2.	„ „ „ Westpreußen	483
3.	„ „ „ Ostpreußen	173
4.	„ „ „ Brandenburg	131
5.	„ „ „ Pommern	461
6.	„ „ „ Schlesien	285
7.	aus den preußischen Provinzen westlich der Elbe und aus anderen deutschen Gebieten	241
8.	nach dem Ausland	21
		2013

Es ist zur Würdigung dieser immerhin erheblichen Resultate zu berücksichtigen, daß die allgemeine Geldlage im Jahre 1900 den Verkäufen Schwierigkeiten entgegensetzte und daß die nachhaltige Trockenheit, die damals in den östlichen Provinzen herrschte, die Gutseinnahmen schmälerte, daher auch manchen Reflektanten vom Erwerb abhielt.

Auch im Jahre 1901 war mit Schwierigkeiten ungewöhnlicher Art zu kämpfen. Die fast allgemeine Auswinterung der Wintersaaten, namentlich des Weizens, die nachhaltige Dürre, die namentlich in den Provinzen Westpreußen und Posen herrschte, die Verluste und die allgemeine Beunruhigung, die durch den Zusammenbruch großer Unternehmungen eintraten, übten auf die Kauflust und die Kaufkraft in den auf Grundbesitz reflektierenden Kreisen nachteiligen Einfluß, und die Nachwirkung erstreckte sich selbstverständlich auch auf das Jahr 1902.

Digitized by Google

§ 3. Kritik der geschäftlichen Tätigkeit. Bilanzgrundsätze.

Es ist die Tätigkeit der Bank mehrfach scharf kritisiert worden, namentlich ihre Erwerbstendenz. Aber die Bank hat niemals ein Hehl daraus gemacht, daß sie ein Erwerbsinstitut sei. Sie hat mehrfach erklärt: daß sie berufen sei, die im staatlichen Interesse liegende innere Kolonisation mit angemessenem Nutzen für ihre Aktionäre zu fördern. Sie sei keine politische „Rettungsbank" und daher im eigenen wie im Interesse ihrer Ansiedler an bestimmte wirtschaftliche Grenzen bei Bemessung der Kaufpreise für die zu erwerbenden Güter gebunden.

Daß sie angemessene Dividende gab, war ein Gebot der Selbsterhaltung. Nur dadurch konnten ihr die notwendigen Kapitalien stets zufließen. Die innere Kolonisation, in großem Maßstab betrieben, ist an und für sich keine leichte, eine Unsumme von geistiger und körperlicher Anstrengung erfordernde sozialpolitische Aufgabe allerersten Ranges. Die Landbank hat in den Ansiedlungsprovinzen mit der Königlichen Ansiedlungskommission gewirkt und sich auch bemüht, ihre Ansiedler aus weiter Ferne heranzuziehen. Sie hat der Landwirtschaft nicht Kapitalien entzogen, sondern zugeführt.

Dazu bedarf es eines großen, kapitalkräftigen und auf die Dauer berechneten Unternehmens. Ein solches Unternehmen muß behufs Heranziehung immer neuer Kapitalien einen Teil der geschaffenen Werte in Gestalt eines Gewinns für sich und die werbenden Kapitalien in Anspruch nehmen. Das eigenste Interesse eines solchen Unternehmens gebot, daß hierbei die Interessen und das Wohl der Ansiedler berücksichtigt werden. Ohne die Landbank würde die innere Kolonisation nicht diejenigen Fortschritte gemacht haben, die sie gemacht hat. Die von Jahr zu Jahr zunehmende Ausdehnung ihres Geschäftsbetriebs beweist, daß die Bank einem starken Bedürfnis dient.

Ich werde jedes andere Unternehmen, das ohne jede Erwerbstendenz dieselben Ziele verfolgt wie die Landbank, sofern es auch dieselbe erfolgreiche Tätigkeit für die innere Kolonisation entwickelt, freudig begrüßen, aber der Landbank kann ich keinen Vorwurf daraus machen, daß sie die Konjunktur der inneren Kolonisation geschäftlich verwertet, sofern dies in sorgfältig erwogenen Grenzen geschieht. Unter rein geschäftlichen Gesichtspunkten kann man nicht kolonisieren. Es muß ein reges Interesse bestehen, gute Ansiedlungen zu haben, die Lebensfähigkeit der Ansiedlungen muß gesichert sein.

Digitized by Google

Die Landbank besteht erst seit relativ kurzer Zeit, und ein abschließendes Urteil kann daher nicht gegeben werden. Es darf angenommen werden, daß es ihr auch ferner gelingt, das Kapital zur Verfügung der inneren Kolonisation zu stellen, was vor einer staatlichen Kolonisation erhebliche Vorzüge hat. Und es darf auch gehofft werden, daß dieses zur Verfügung der inneren Kolonisation jeweils bereitstehende Großkapital sich unter die Kontrolle einer Behörde stellt, die prüft, ob die Ansiedler unter erträglichen Bedingungen eingesetzt sind und ob die Gemeinden hinreichend mit öffentlichen Einrichtungen ausgestattet werden, die nötig sind, wenn sie gedeihen sollen. Das freundliche Zusammenwirken des privaten Kapitals mit der öffentlichen Behörde eröffnet die günstigsten Aussichten für eine erfolgreiche Kolonisation.

Daß man sich derzeit auf dem richtigen Weg befindet, wird durch die Erfahrungen bewiesen, welche von der Deutschen Ansiedlungsgesellschaft gemacht worden sind. Hier hatten sich hochangesehene Männer zusammengefunden, deren Namen für höchste Uneigennützigkeit bürgte und die lediglich ein gemeinnütziges Unternehmen zur Förderung der inneren Kolonisation herstellen wollten. Sie wollten mit Hilfe der preußischen Rentenbank gute Ansiedlungen schaffen. In der Tat haben sie einige schöne Ansiedlungen hergestellt.

Die Deutsche Ansiedlungsgesellschaft verkaufte bis Ende 1899:

25	Rentengüter	unter	3	ha
14	„	von 3—	5	„
27	„	„ 5—	10	„
61	„	„ 10—	15	„
32	„	„ 15—	25	„
6	„	„ 25—	50	„
1	„	„ 50—	75	„
3	„	„ 75—	100	„
2	„	über 100		„

Außer diesen 171 Rentengutsverkäufen wurden noch 69 freihändige Verkäufe mit Adjazenten abgeschlossen. Im Jahre 1900 „beschränkte sich die Tätigkeit der Gesellschaft auf die Aufarbeitung der in den früheren Berichtsjahren begonnenen Kolonisation und auf die Bearbeitung eines im Kreis Greifswald belegenen Ritterguts". Man machte dort den Versuch, neben kleinbäuerlichen Wirtschaften

Digitized by Google

gleichzeitig eine größere Arbeiter- und Handwerkerkolonie zu schaffen. Es wurden dort 20 Arbeiter- und 8 Handwerkerstellen, erstere mit je 1 ha Wiese und 1 ha Acker, letzterer etwa doppelt so groß ausgelegt, von welchen der größte Teil Ende 1901 vergeben war.

Die Schwierigkeit der Kapitalbeschaffung unter gleichzeitiger Beibehaltung des ausschließlich gemeinnützigen Charakters des Unternehmens ist niemals überwunden worden. Die Versuche, diese Schwierigkeiten zu überwinden, sind interessant und lehrreich. Derzeit befindet sich die Deutsche Ansiedlungsgesellschaft in Liquidation. Ihren Überschuß wird sie gemäß den Statuten einem gemeinnützigen Zweck widmen. Nicht zu verwechseln mit der Deutschen Ansiedelungsgesellschaft ist die Ansiedlungsbank, die verhältnismäßig wenige ländliche Kolonien geschaffen hat.

Im einzelnen ist zum Verständnis der Bilanzen der Landbank das Nachfolgende zu bemerken:

Die Güter, das Grundstückskonto, werden ohne Zinsbelastung als Aktivum aufgeführt. Über Gewinnkonto laufen nur diejenigen Güter, die vollständig aufgeteilt sind. Der Gewinn aus dem einzelnen Gut kommt erst dann zur Verrechnung, wenn das Gut vollständig verkauft ist, und dabei werden die aus dem Verkauf von Grundstücken noch zu erfüllenden Verbindlichkeiten (Kosten der Auflassungen usw.) voll berücksichtigt. (Geschäftsbericht für 1900, S. 7.) Dabei ist zu beachten, daß auf dem Grundstückskonto die Grundstücke abgeschrieben werden, sobald sie verkauft sind, dagegen werden die Hypotheken erst abgelöst, sobald die Auflassung an den neuen Käufer erfolgt, und darüber vergeht eine längere Zeit, zuweilen 1—2 Jahre, da ja die Grundstücke neu vermessen werden müssen. Das ist bei der Beurteilung der Höhe des Kreditorenkontos auf der Passivseite der Bilanzen zu berücksichtigen.

Die Höhe des Debitorenkontos auf dem allgemeinen Hypothekenkonto aber ist erklärlich, weil die Erfüllung aller Formalitäten bis zum Übertrag der Forderungen auf die ländlichen Beleihungsinstitute stets längere Zeit in Anspruch nimmt.

Die Höhe des allgemeinen Betriebs- und Verwaltungskontos hängt mit der Eigenart der Tätigkeit der Bank eng zusammen. Die Bank treibt nicht den reinen Handel mit Gütern, wenn sie auch gelegentlich einzelne Güter im ganzen weiter verkauft. Aber in der Regel müssen die aufgekauften Güter in die Höhe gebracht werden. Es sind beträchtliche Aufwendungen im Interesse einer zweckmäßigen Aufteilung

Digitized by Google

der Güter erforderlich, Meliorationen, Drainagen usw. werden aus diesem Konto gedeckt. Entsprechend verhält es sich mit dem Baukonto. Wenn ein Gut in Teile zerlegt wird, so sind Neubauten nötig: Wohnungen, Stallungen, Umbauten, Scheunen. Dagegen befindet sich auf diesem Konto nicht der Aufwand zum Bau der Gebäude bei kleinen Ansiedlungen, weil bei diesen Bauten die Bank lediglich als Unternehmerin für die Ansiedler fungiert. Die Bauten werden den Ansiedlern zum Selbstkostenpreis überlassen.

Digitized by Google

Die Bilanzmethoden der Immobiliengesellschaften.

Von

Dr. **Felix Hecht.**

Sowohl dem Spielhagen- wie dem Pommernbank-Konzern hat bekanntlich eine Reihe von Immobiliengesellschaften angehört, und gerade diese Immobiliengesellschaften haben innerhalb der beiden Konzerne eine bedeutsame Rolle gespielt. Zu dem Spielhagen- (besser Sanden-)Konzern gehörte die Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr, die Neue Berliner Baugesellschaft (Aktiengesellschaft), der Märkische Immobilienverein und die Grunderwerbsgesellschaft für Berlin und Vororte. Die beiden letztgenannten Gesellschaften waren Gesellschaften m. b. H. Zu dem Konzern der Pommerschen Hypotheken-Aktien-Bank gehörte die Immobilien-Verkehrsbank (Aktiengesellschaft), Schumacher & Cie. (G. m. b. H.), die Immobilien-Erwerbsgesellschaft (G. m. b. H.) und die Vereinigung für Grunderwerb (G. m. b. H.).

Es handelte sich also um Immobilien-Aktiengesellschaften und um Immobiliengesellschaften m. b. H. Wenn seiner Zeit an anderer Stelle die Entwicklungsgeschichte und die Ursachen der Katastrophen der betreffenden Hypothekenbanken zur eingehenderen Darstellung kommt, wird auf diese Immobiliengesellschaften des näheren einzugehen sein. Bei der Beurteilung der Solvenz dieser Gesellschaften waren die Bilanz- und Buchungsmethoden zu prüfen, und mehrfach wurde die Frage erörtert, ob gezahlte Hypothekenzinsen dem Wert der Immobilien, insbesondere der Terrains, in den Bilanzen zugeschrieben werden dürfen? Die Frage ist von allgemeiner Bedeutung und möge daher hier erörtert werden, weil in einer großen Anzahl von Fällen während der Krisis sich herausgestellt hat, daß die fortgesetzte unrichtige Bilanzierung zu Katastrophen von Gesellschaften geführt hat.

Digitized by Google

Überblickt man alle gesetzlichen Bestimmungen, so ergibt sich meines Erachtens, daß bei der Bilanzierung von Immobilien zu unterscheiden ist, ob sie einem Privatmann gehören, ob sie einer Aktiengesellschaft oder einer Gesellschaft m. b. H. zu eigen sind?[1]

Ein Privatmann wird seine Immobilien zum Selbstkostenpreis in seine Bilanz einstellen, er wird also insbesondere außer dem Kaufpreis, den Meliorationskosten und sonstigen Unkosten auch die Zinsen der in die Immobilien verwendeten Kapitalien berücksichtigen. Die Einstellung des Selbstkostenpreises ist auch bei Gesellschaften m. b. H. gestattet, sofern dieser Selbstkostenpreis den sorgfältig ermittelten Wert der Immobilien zur Zeit der Bilanzierung nicht übersteigt. Nach den Spezialvorschriften des H. G. B. ist diese Bilanzmethode bei Immobilien-Aktiengesellschaften ausgeschlossen. Wohl die meisten Immobilien-Aktiengesellschaften sind Terrain-Aktiengesellschaften.

Wenn man in der Bilanz von Immobilien-Aktiengesellschaften ein Hauskonto findet, so wird dies meist auf eine nicht ganz glatt abgewickelte Terrainspekulation sich zurückführen lassen. Und ein solches Konto ist mit besonderer Vorsicht zu prüfen, denn Häuser, die einer Terraingesellschaft zugefallen sind, können unter Umständen Abschreibungen und Reservestellungen in viel höherem Maße verlangen als Terrains. Bei einigem guten Willen aber wird die Frage, mit welchem Betrag die einer Immobiliengesellschaft gehörigen bebauten Grundstücke in die Bilanz aufzunehmen seien, ohne erhebliche Schwierigkeit entschieden werden können. Man kann daher diese ausscheiden und sich auf die Erörterung der angeregten Frage in Bezug auf Terrains beschränken.

Angesehene Terrain-Aktiengesellschaften, auch in Berlin, pflegen die Immobilien höchstens zum Anschaffungswert (Kaufpreis) in die Bilanz einzustellen. Sie lassen die Zinsen für Hypotheken über Gewinn- und Verlustkonto gehen. Diese Methode der Buchung wird auch als richtig betrachtet von dem namhaften Kenner der Bilanzmethoden, Dr. Veit Simon („Die Staatseinkommensteuer bei Aktiengesellschaften",

[1] H.G.B. § 261, inhaltlich übereinstimmend mit dem alten H.G.B. Art. 185 a, 239 a, und ebenda § 40. S. zum Verständnis dieses Paragraphen Motive zur Bundesratsvorlage (Berlin, Heymanns Verlag 1883, S. 257) und Reichstagsvorlage (Drucksachen des Reichstags, 5. Legislaturperiode, IV. Session 1884, Aktenstück 21, S. 303). Bericht der 9. Kommission derselben Reichstagssession, Aktenstück Nr. 128, S. 1020. S. ferner Gesetz betreffend die Gesellschaften m. b. H. § 42. Motive hierzu, amtliche Ausgabe, Berlin 1891, S. 91.

Digitized by Google

1892, S. 129). Der Anschaffungswert umfaßt zweifellos nicht die Zinsen des angeschafften Gegenstandes. Wenn man Rohterrains zu baureifen Baustellen umwandelt, so können die hierauf bezüglichen Aufwendungen (für Straßenanlagen, Kanalisation, Wasserleitung usw.) dem Kaufpreis zugeschlagen werden. Sie gehören zu den Herstellungskosten baureifer Parzellen. Bei einem Rohterrain kommen „Herstellungskosten" in Betracht. Ein Rohterrain braucht eben solcher Aufwendungen zur Herstellung baureifer Parzellen. Bei baureifen Parzellen kommt der „Anschaffungswert" in Betracht. Anschaffungswert ist der Kaufpreis. Für das Kriterium des Anschaffungswerts ist die Anschaffung seitens des derzeitigen Eigentümers maßgebend, nicht etwa die Erwartung eines Zeitpunktes, in dem ein Dritter geneigt ist, das Terrain von dem jetzigen Eigentümer sich „anzuschaffen". Der Anschaffungswert kann aber betrügerisch in die Höhe geschraubt sein durch Zwischenkäufe vorgeschobener Personen oder Gesellschaften. Ein derartig künstlich hergestellter Anschaffungswert ist selbstverständlich zur Einstellung in die Bilanz nicht geeignet.

Bei einer Untersuchung über die Praxis einer großen Anzahl süddeutscher Immobilien-Aktiengesellschaften hat sich ergeben, daß dieselben Zinsen bei der Bilanzierung ihres Immobilienbesitzes nicht zuschlagen.

In der Praxis der Bilanzierung von Immobiliengesellschaften ist sonach zum mindesten überwiegend dieser Grundsatz anerkannt. Es mag fraglich erscheinen, ob der Zuschlag der Zinsen zu dem Kaufpreis von Terrains gegebenen Falls strafbar ist. Aber diese Frage gehört nicht hierher und de lege ferenda mag zur Erwägung stehen, ob etwa die Zinsen, die eine Gesellschaft für Restkaufgeld-Hypotheken zahlt, dem Immobilienkonto zugeschrieben werden dürfen, sie also so zu behandeln sind wie die Grundsteuern, die Meliorationen von Straßen usw.

Erachtet man es für zulässig, daß gezahlte Hypothekenzinsen dem Kaufpreis zugeschlagen werden dürfen, so gelangt man leicht zu der Folgerung, daß auch Zinsen des in den Immobilien angelegten eigenen Kapitals dem Kaufpreis zuzurechnen seien, denn andernfalls setzt man eine Prämie auf tunlichst hohe Verschuldung der Immobilien.

Durchaus zwingend ist die Folgerung freilich nicht, denn das eigene Kapital, das in eine geschäftliche Unternehmung gesteckt wird, trägt keine Zinsen, es bringt Gewinn oder Verlust. Der Gewinn tritt gerade an Stelle der Zinsen, und man spekuliert, weil man

Digitized by Google

keine Zinsen, sondern etwas anderes, eben den Gewinn haben möchte, den man höher veranschlagt als Zinsen einer Kapitalanlage. Der Zuschlag von „Zinsen" für investiertes Kapital ist tatsächlich nichts anderes als der Zuschlag eines veranschlagten Gewinns. Will man aber Gewinn verrechnen, so muß man die Ware, das Terrain, verkauft haben. Die Zinsverluste auf das investierte Kapital sind für das betreffende Geschäft eine stille Reserve, und je größer diese ist, desto solider ist das Geschäft.

Der Mißstand einer eventuell gebotenen verschiedenartigen Behandlung des investierten eigenen Kapitals und des in die Terrains verwendeten fremden Kapitals aber führt ebenfalls zu der Folgerung, daß man Zinsen des fremden Kapitals dem Wert der Terrains in der Bilanz nicht zuschreiben soll.

Müssen die Zinsen aber jährlich über Gewinn- und Verlustkonto gehen, so kann freilich der Fall eintreten, daß im Lauf der Jahre ein Terrain, das inzwischen sehr erheblich im Wert gestiegen ist, schwer belastet erscheint und die Bilanz ganz ungünstig sich gestaltet, ja daß die Gesellschaft überschuldet erscheint und die daraus zu ziehenden Konsequenzen zu erwägen sind. Diesen Konsequenzen kann sie dann durch Erhöhung des Aktienkapitals vorbeugen. Aber die Erwägung dieser Möglichkeit wird eben dahin führen, daß Immobiliengesellschaften nur im mäßigen Umfang ihre Terrains mit Schulden belasten. Schulden sind mit unbebauten Liegenschaften nicht leicht vereinbar, und die strengere Bilanzmethode wird zur größeren Solidität des Terraingeschäfts mit veranlassen, was in hohem Grade wünschenswert und von der Gesetzgebung erstrebenswert ist.

Die gleichmäßige strenge Praxis ist für Aktiengesellschaften m. b. H. unter allen Umständen herzustellen. Daß Immobiliengesellschaften m. b. H. gestattet sein soll, was den Immobilien-Aktiengesellschaften nicht gestattet ist, kann nicht befürwortet werden. Die Frage ist deshalb von großer Bedeutung, weil in der Praxis des Immobilienverkehrs die Gesellschaft m. b. H. eine sehr große Rolle spielt, und anscheinend sind viele solcher Gesellschaften im Verhältnis zu ihrem Engagement nicht genügend mit Kapital fundiert. Des öfteren sind z. B. in Berlin solche Gesellschaften mit einem Kapital von nur 20 000 Mark ausgestattet, was im schreiendsten Mißverhältnis zu ihrem Engagement in Grundstücken steht.

Man hat die Befugnis, einem Terrainkaufpreis die gezahlten Hypothekenzinsen zuschreiben zu dürfen daraus hergeleitet, daß ja ein

Digitized by Google

innerer Wertzuwachs bei Terrains stattzufinden pflege. Allein diese Begründung ist wahrlich nicht ausreichend. Der innere Wertzuwachs ist nicht selbstverständlich, und welch große Verluste sind bei Terrainspekulationen schon entstanden. In Bezug auf die Wahrscheinlichkeit des inneren Wertzuwachses kommt es darauf an, ob das Terrain billig oder teuer gekauft worden ist. Der künftige Wertzuwachs ist des öfteren schon im Kauf eskomptiert. Der innere Wertzuwachs ist ein anderer Ausdruck für eine taxierte Gewinnchance. Taxwerte können in eine Bilanz nicht eingestellt werden und Gewinnchancen können keine Berücksichtigung finden. Das Argument spricht wegen seiner Gefährlichkeit eher gegen als für die Zulassung einer Zuschreibung gezahlter Hypothekenzinsen zum Kaufpreis.

Gezahlte Hypothekenzinsen stellen an sich keine Verbesserung des Grundbesitzes dar. Es trifft das Argument zu, das oben hervorgehoben worden ist. Wenn ich Wolle kaufe und darauf ein Darlehen aufnehme, so wächst doch dadurch nicht der Wert der Wolle, und Terrain ist, soweit es hier in Betracht kommt, eine Ware wie irgend eine andere Ware, zum mindesten in der Hand von Terraingesellschaften, keineswegs allerdings durchweg.

Ich unterscheide bei den Immobiliengesellschaften zwischen Dividendengesellschaften und Liquidationsgesellschaften. Bei den Liquidationsgesellschaften wird die Dividendenverteilung ausgesetzt, bis die betreffenden Terrainkomplexe ganz oder wenigstens zu einem erheblichen Teil verkauft sind. Die statutarischen Bestimmungen gehen darüber auseinander, mit welchem Zeitpunkt Gewinne ausgeschüttet werden dürfen.

Bei jeder Dividenden-Terraingesellschaft entsteht die Frage: Wie konstruiert die betreffende Gesellschaft den Gewinn? Die meisten Statuten enthalten darüber keine oder doch nicht vollständig präzise Bestimmungen. Vielfach ist aus den Geschäftsberichten Näheres direkt oder indirekt zu entnehmen. Jede Dividenden-Terraingesellschaft sollte über diese Frage in jedem Geschäftsbericht eine Auskunft geben. Die Auskunft kann ganz präzis sein, ohne daß sie das berechtigte Geschäftsgeheimnis irgendwie preisgibt. Damit würde die Gefahr einer Ausschüttung von Scheingewinnen oder Gewinnen, die lediglich als Buchgewinn sich qualifizieren, wesentlich verringert.

Bei der Prüfung der Bilanzmethoden der verschiedensten Dividenden-Terraingesellschaften erkennt man, daß vielfach offenbar bei der Beratung der Bilanzen die Frage erörtert worden ist, ob bei Festsetzung

Digitized by Google

des Gewinns auch Restkaufgeld-Forderungen, die den Gesellschaften zustehen, berücksichtigt werden dürfen, sofern man nach solidesten Grundsätzen bilanzieren will. Bekanntlich wird ja vielfach bei Verkäufen nicht die ganze Valuta in bar bezahlt, sondern ein Teil wird in bar entrichtet, ein anderer Teil bleibt hypothekarisch sichergestellt stehen.

Es ist zu unterscheiden:

a) Man verkauft ohne Einräumung von Priorität und ohne die Verpflichtung zur Gewährung von Baugeldern. Dann steht die Gesellschaft mit dem Kaufgeld oder Restkaufgeld zur ersten Stelle. Ist nun zur Zeit der Bilanzierung bereits mit dem Bau begonnen und ist dieser Bau einigermaßen bereits vorgeschritten, so kann unzweifelhaft diese Hypothekenforderung volle Berücksichtigung bei der Gewinnberechnung finden. Vielfach sind solche Forderungen geradezu erstklassig. Vielfach sind sie sehr leicht realisierbar. Aber auch ohne diese Prämisse sind Restkaufgelder vollwertig zu bilanzieren, wenn die Anzahlung in einem ausreichenden Verhältnis zum Kaufpreis stand und der Aussteller der Hypothek zweifellos solvent ist.

b) Man verkauft mit Einräumung von Priorität und mit der Verpflichtung, Baugeld zu geben. Solide Gesellschaften pflegen derartige Forderungen bei der Gewinnverteilung zurückzustellen. Es mag der Entscheidung des konkreten Falles anheimgegeben sein, ob man solche Forderungen etwa zu einem Teile für die Gewinnberechnung benützen will. Rätlich ist es, die bei solchen Gesellschaften sich ergebenden Gewinne auf Grundstücks-Interimskonto, oder wie es sonst genannt werden mag, zu übertragen und den Gewinn erst zu verteilen, wenn das betreffende Geschäft tatsächlich abgewickelt ist. Derartige Forderungen sind zuweilen ebenfalls realisierbar. Hat man sie realisiert, so verschwindet jedes Bedenken der Berücksichtigung bei der Gewinnfeststellung. Sind sie freilich mit Gewähr verkauft, so muß dies in der Bilanz seinen Ausdruck finden.

Bekanntlich bietet jede Gattung von Aktiengesellschaften für die richtige Bilanzierung eigenartige Schwierigkeiten, aber jeder vorsichtige Kaufmann und jeder gewissenhafte Vorstand von Aktiengesellschaften wird imstande sein, eine richtige Bilanz zu machen. Ein unvorsichtiger Kaufmann und ein leichtfertiger Vorstand werden trotz aller Gesetzesvorschriften Mittel und Wege finden, um unrichtige Bilanzen zustande zu bringen. Die letztere Erwägung darf nicht abhalten, daß man nach der Eruierung der richtigen Bilanzmethoden sucht und die Be-

Digitized by Google

folgung richtiger Bilanzgrundsätze eventuell auch auf gesetzlichem Wege, soweit irgend tunlich, erzwingt.

Noch wichtiger als Gesetzesvorschriften ist die öffentliche sachgemäße Kritik. Aber um diese zu erreichen, muß wenigstens erzwungen werden, daß die Bilanzen mit Gewinn- und Verlustkonto und die dazu gehörigen erläuternden Berichte zum mindesten die Grundsätze klar erkennen lassen, nach denen Bilanzwerte eingestellt und die Gewinne ermittelt worden sind.

Es scheint mir, daß die Gefahr der Herstellung undurchsichtiger Bilanzen namentlich für alle Gesellschaften, bei denen die Immobilienwerte in Betracht kommen, besonders groß ist. Auch hat man über die Methoden der Bilanzierung gerade für diese Gattung von Gesellschaften selbst in Fachkreisen vielfach durchaus unklare Vorstellungen. Gern möge hier konstatiert sein, daß bei der kritischen Prüfung zahlreicher Bilanzen von Immobilengesellschaften mir Bedenken nicht entgegengetreten sind, vielmehr im Gegenteil das Bestreben ganz außerordentlich solider Bilanzierung und erheblicher Reservestellungen, wenn dieselben auch vielfach lediglich als stille Reserven sich qualifizieren und also nicht in die Erscheinung treten.

Die pathologischen Erscheinungen, die bei einer Reihe notleidender Immobiliengesellschaften zu Tage getreten sind, namentlich auch in dem Spielhagen-(Sanden)-Konzern, dürfen nicht zu Generalisierungen veranlassen, wenn sie auch keineswegs zu ignorieren sind. Die Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr, eine Immobiliengesellschaft des Sanden-Konzerns, hat beispielsweise ihre Passivhypotheken nicht auf der Passivseite der Bilanz aufgeführt, sondern sie zog dieselben von dem in die Bilanz eingesetzten „Tax- resp. Buchwert" ihrer Immobilien auf der Aktivseite ab. Sie inventarisierte also beispielsweise Ende 1899:

Immobilien:

Tax- resp. Buchwert: 33 743 130,67 Mark

abzüglich Hypotheken: 26 287 407,56 = 7 461 723,11 Mark.

Das ist unzweifelhaft durchaus inkorrekt, derartige Saldi sind überhaupt nicht in die Bilanzen einzusetzen. Taxwerte haben in den Bilanzen der Immobiliengesellschaften keine Stelle. Und wie entstanden die Buchwerte? Am Ende jedes Geschäftsjahres hat die Gesellschaft die Werte derjenigen unbebauten Grundstücke, die sie im Laufe des Jahres nicht verkaufen konnte, dadurch erhöht, daß sie ihnen:

Digitized by Google

1. die gezahlten Zinsen auf die eingetragenen Hypotheken,
2. die entstandenen Unkosten und
3. 5 % der Differenz zwischen den Buchwerten der Grundstücke und ihrer hypothekarischen Belastung

zugeschrieben hat. Allerdings hat sie eine Immobiliarreserve geschaffen, aber das ändert nichts an dem Tatbestand einer meines Erachtens absolut inkorrekten Buchungs- und Bilanzierungsmethode.

Auch bei der zum Pommernbank-Konzern gehörigen Immobilien-Verkehrsbank wurden Posten, die unter Aktiven und Passiven getrennt hätten erscheinen müssen, gegeneinander aufgerechnet und sie erscheinen nur mit der Differenz unter den Aktiven. Von den Grundstückswerten wurden die Hypotheken abgezogen, und der große Umfang der von der Immobilien-Verkehrsbank unternommenen Geschäfte trat infolge hiervon nicht in die Erscheinung. Solchen Mißständen gegenüber ist die Kritik, welche durch die Presse geübt werden kann, machtlos, denn niemand kann vermuten, daß ein derartig gezogener Saldo in der Bilanz enthalten ist. Hier muß der Preßkritik die Gesetzgebung zur Seite treten bezw. ihr die Wege ebnen.

Die Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Hypothekenverkehr hatte ferner Konsortialbeteiligungen in den Bilanzen auf der Passivseite stehen. Aber üblich ist, daß man die Einzahlungen auf Konsortialbeteiligungen unter die Aktiva verbucht. Gemäß den bei der Gesellschaft vollzogenen Buchungen erschienen die Konsortialbeteiligungen nur als Verpflichtungen, und Einzahlungen scheinen darauf nicht gemacht worden zu sein. Nirgends ersichtlich war, wohin die Gewinne oder Verluste auf Konsortialkonto gekommen sind. Zu irgend einer Zeit hätten sie doch über Gewinn- und Verlustkonto gehen müssen.

Sehr merkwürdig war bei derselben Gesellschaft die Kreditseite des Gewinn- und Verlustkontos: „Gewinn an Zinsen und industriellen Unternehmungen". Aber industrielle Unternehmungen finden sich gar nicht auf der Aktivseite der Bilanz. Industrielle Unternehmungen waren nach den Statuten dieser Gesellschaft auch nicht Gegenstand des Unternehmens. Die sehr weit gefaßten Statuten lassen allerdings „Bankgeschäfte" zu, aber industrielle Unternehmungen sind keine Bankgeschäfte. Auch ersah man aus den Bilanzen dieser Gesellschaft keinerlei Gewinnausweise aus Kommanditbeteiligungen, obwohl Kommanditbeteiligungen doch vorhanden waren.

Die Tatsache, daß alles dies viele Jahre hindurch geschehen konnte, ohne daß man in der Öffentlichkeit davon Notiz nahm, gibt

Digitized by Google

immerhin zum Nachdenken Veranlassung, wenn allerdings auch zugegeben werden muß, daß man bei der eigenartigen Organisation des ganzen Konzerns die Aufmerksamkeit weiterer Kreise von der kritischen Prüfung abzulenken wußte.

Die Bilanzverschleierung, die Verteilung von Schein- und Buchdividenden ist bei Immobiliengeschäften noch dadurch sehr erleichtert, daß diejenigen, die auf solche Manipulationen ausgehen, durch eine besondere Art von Grundstücksgeschäften dies relativ leicht erreichen können. Vielfach werden Grundstücke nicht einfach verkauft gegen Kasse oder Kreditierung, sondern das Tauschgeschäft spielt eine große Rolle. Es werden einerseits Grundstücke verkauft, andererseits Grunddagegen „hereingenommen". Hier ist für mancherlei Buchungsmethoden Tür und Tor geöffnet. Natürlich stehen solide Immobiliengesellschaften allen solchen Operationen durchaus fern, aber ein Hinweis auf solche Gefahren ist an dieser Stelle unerläßlich.

Es sei schließlich noch auf das eine hingewiesen: Es gibt nur ganz vereinzelte Immobiliengesellschaften, die indossable Obligationen ausgeben. In der Tat sind nur wenige Immobiliengesellschaften zur Ausgabe solcher Obligationen sachlich legitimiert. Soviel ich sehen konnte, ist bisher mit der Befugnis der Ausgabe solcher Obligationen seitens deutscher Immobiliengesellschaften keinerlei Mißbrauch getrieben worden. Bei den oben monographisch von mir besprochenen Immobiliengesellschaften ergibt sich aus den Bilanzen leicht, daß diese betreffenden Obligationen gut fundiert sind, und es ergibt sich noch deutlicher, wenn man die Aufschlüsse der Geschäftsberichte und der sonstigen Drucksachen verfolgt. Nur bei dem Rheinaukonzern sind bedenkliche Erscheinungen hervorgetreten, auf die in der betreffenden Abhandlung hingewiesen ist.

Unter allen Umständen sollte aus den Statuten ersichtlich sein, in welchem Verhältnis das Obligationenkapital zum Aktienkapital stehen muß, aus welchen Quellen die Zinsendeckung erfolgen soll, und wenn Obligationen rückzahlbar über pari ausgegeben werden, so ist der Zuschlagsfonds von Anfang an richtig zu dotieren.

Bekanntlich dürfen die Hypothekenbanken gemäß dem Reichshypothekenbankgesetz Hypotheken auf Terrains und Bauplätze nur in einem sehr beschränkten Umfang als Deckung für Pfandbriefe benützen, weil ja Terrains und Bauplätze keine Erträge liefern, daher die Pfandbriefzinsen nicht decken. Bei Immobiliengesellschaften, die Obligationen ausgeben, müssen ebenso der Zinsenpflicht unzweifelhafte Zinseingänge

Digitized by Google

gegenüberstehen, so z. B. verzinsliche Hypothekenforderungen. Dieser Gesichtspunkt wird von den Immobiliengesellschaften denn auch durchaus beachtet, aber die Möglichkeit einer unvorsichtigen Disposition ist unverkennbar, und gewisse Kautelen könnten statutarisch festgestellt werden.

Der Zweck dieser Abhandlung ist lediglich gewesen, eine Anregung zur umfassenden Behandlung dieses außerordentlich umfangreichen und schwierigen Themas zu geben, eine erschöpfende Darstellung war an dieser Stelle ausgeschlossen.

Digitized by Google

Das Baugewerbe und die Krisis.

Von

A. Goldschmidt, Regierungsbaumeister in Berlin.

Für die von dem Verein für Socialpolitik veranstaltete Krisenenquete bin ich von dem genannten Verein beauftragt worden, den Bericht über das Baugewerbe zu übernehmen.

Dabei sei unter Baugewerbe sowohl die Tätigkeit der Bauherren wie die der Bauhandwerker, welche die einzelnen Arbeiten und Lieferungen an den Bauten übernehmen, zusammengefaßt.

Das Resultat einer solchen Untersuchung kann nicht zweifelhaft sein: das Baugewerbe ist in den größten Teilen Deutschlands in seinen meisten Betrieben von der eigentlichen Krisis *nicht* berührt worden. Eine einzige Ausnahme machen nur diejenigen Betriebe, welche, wie die Walzwerke für eiserne Träger, die Zement- und Linoleumfabriken, der Holzhandel usw., entweder große, kapitalistische Unternehmungen darstellen, oder auch noch für andere, außer dem Baugewerbe stehende Industrien und für den Export arbeiten. Das Baugewerbe hat weder in den Zeiten vor der Krisis in der Hochkonjunktur eine Überproduktion gezeitigt, noch sind nach Ausbruch der Krisis große Erschütterungen, Zusammenbrüche, starke Vermehrung der Subhastationen usw. eingetreten. Trotzdem hat es unter gewissen Verhältnissen auch schwer zu leiden gehabt, die wohl beanspruchen dürfen, daß sie einer näheren Erörterung unterzogen werden, wenn sie auch nicht unter dem Begriffe der Krisis zusammenzufassen sind. Diese Verhältnisse machten sich aber schon in der Zeit vorher, in der die Industrie auf der Höhe stand, bemerkbar; sie ließen in ihrer Schärfe etwas nach, als die Krisis eingetreten war und sind heute auf dem besten Wege, ganz zu verschwinden. Das Baugewerbe hat seit Ende 1897 bis Ende 1901 an dem Mangel an Kapital für hypo-

Digitized by Google

thekarische Beleihungen gelitten. Der Anreiz zur Anlage und Spekulation in Industriewerten, die eine wesentlich höhere Verzinsung und größere Verdienste in Aussicht stellten, veranlaßte das Publikum, der sicheren, aber geringer verzinslichen Anlage in Hypotheken oder in Pfandbriefen der Hypothekenbanken fernzubleiben. Die Verhältnisse spitzten sich so zu, daß Hypotheken auf den besten Grundstücken bis zur Hälfte des Wertes Ende 1899 selbst gegen hohe Zinssätze nur schwer aufzutreiben waren, sie wurden naturgemäß noch schlimmer, als der Zusammenbruch einiger unsoliden Hypothekenbanken stattgefunden hatte. Als aber die Krisis in ihrer ganzen Schärfe eingetreten war und das Publikum, durch die starken Verluste in den Industriepapieren gewitzigt, sich wieder der Hypotheken als zweifellos sicherer und deshalb nicht zu verachtender Anlage zu erinnern anfing, löste sich der Bann, und es wurden wieder Gelder für Beleihungen in größerem Maße flüssig.

Da nun unsere Bauherren leider im allgemeinen nicht vermögend sind und ohne fremde Gelder nicht bauen können, folgt aus der angegebenen Tatsache ohne weiteres, daß mit dem Mangel an Hypotheken bezw. Baugeldern auch ein großes Nachlassen der Bautätigkeit eintreten mußte, um so mehr als durch den Aufschwung in der Industrie eine wesentliche Verteuerung vieler Baumaterialien und der Arbeitslöhne stattgefunden hatte. Nur allein diejenigen konnten mit Erfolg eine Bautätigkeit ausüben, welche über größere Mittel verfügten. Sie sind meistens trotz der hohen Selbstkosten sehr gut dabei gefahren, da sie die fertiggestellten Räume schnell und zu guten Preisen vermieten konnten. Die fast in allen größeren Städten Deutschlands aufgetretene Wohnungsnot ist zu einem großen Teile auch auf den Mangel an Baugeldern zurückzuführen. Daß sie überhaupt auftreten konnte, beweist aber auch, daß gerade in den Zeiten der Hochkonjunktur der Industrie das Häuserbaugeschäft nicht einmal den Bedarf an den nötigen Wohnungen beschaffen konnte, also jedenfalls weit ab von einer Überproduktion gestanden hat.

Nachdem ich die Bewegungen des Baugewerbes vor, während und nach der Krisis im großen und ganzen gekennzeichnet, will ich den Verlauf im einzelnen in verschiedenen Städten unter Zuhilfenahme statistischer Daten näher untersuchen. Wenn auch von der ausgesprochenen Regel Abweichungen im einzelnen vorkommen werden, so dürfte sich im Durchschnitt doch die ausgesprochene Meinung von der Lage des Baugewerbes in den letzten Jahren als die richtige ergeben.

Digitized by Google

Vorausgeschickt sei, daß hier nur von dem Baugewerbe in den größeren Städten die Rede sein kann. Das Baugewerbe in den kleinen Städten und auf dem Lande ist keinen großen Konjunkturschwankungen unterworfen. Es bleibt der Spekulation fern und sorgt wesentlich nur für den täglichen Bedarf, für die Unterhaltung der bestehenden Baulichkeiten und für den Ersatz eines alten, unzureichenden Gebäudes durch ein neues. Natürlich bleibt es trotzdem von der Krisis in der Industrie nicht unbeeinflußt. So manche Reparatur, wenn auch noch so nötig, unterbleibt, weil kein überflüssiges Geld vorhanden ist, und ebenso mancher Neubau; aber schließlich hört die Bautätigkeit nie ganz auf, und es gilt nur sich einzuschränken; von vernichtenden Zusammenbrüchen ist aber dort nur zu hören, wo die Gründe in der Persönlichkeit und nicht in der Sache gelegen haben.

Das Baugewerbe, das von einer Krisis betroffen werden kann, ist nur in den größeren Städten und Industriebezirken zu suchen, in denen eine starke Vermehrung der Bevölkerung, besonders in den Zeiten der Hochkonjunktur, und eine große Zunahme des allgemeinen Reichtums im ganzen und im einzelnen stattgefunden hat. Hier nur allein wird der Sinn für Spekulation in Terrains und in Häusern losgelöst.

Eine besondere Stellung im Verhalten des Baugewerbes in den kritischen Jahren nehmen übrigens die reinen Industriebezirke, wie z. B. die Kohlenreviere, ein. In diesen ist natürlich die direkte Abhängigkeit des Baugewerbes von der Industrie sehr viel stärker als in den großen Städten. Hier teilt es das Schicksal der Industrie, und wenn auch trotzdem von einer großen Krisis nicht die Rede sein kann, so ist doch nur auf ein Wiederaufblühen zu rechnen, wenn es der Industrie selbst besser gehen wird. Da ja das Baugewerbe hier mit direkten Arbeiten für die Fabriken (Arbeiterwohnhäuser usw.) in großem Umfange betraut war, fehlt ihm natürlich sofort der größte Teil der Arbeitsgelegenheit, wenn diese selbst ruhen.

Das wichtigste Moment, den nervus rerum der Bautätigkeit, bildet die Flüssigkeit und Billigkeit der zur Verfügung stehenden Gelder für hypothekarische Beleihungen. Es sollen deshalb die Bewegungen des Hypothekenmarktes während der fraglichen Jahre hier in erster Linie behandelt werden. Die folgenden Angaben sind der Baugewerkszeitung und zwar den daselbst veröffentlichten Jahresberichten der Berliner Grundstücks- und Hypothekenmakler, sowie des Herrn Emil Salomon entnommen. Da die hier aufgetretenen Ver-

Digitized by Google

hältnisse in ganz Deutschland im wesentlichen dieselben zu sein pflegen, sind die Angaben für Berlin im großen und ganzen als vorbildlich zu erachten. —

Aus dem Bericht für 1897.

Das Geschäft in Hypotheken entwickelte sich im Jahre 1897 in ausgedehntem Umfange. Alle abgelaufenen Hypotheken erlangten einen niedrigeren Zinsfuß. Die Hypothekenbanken, die im ersten Quartal flott arbeiteten, ließen aber bereits in der Folge nach, weil der Verkauf von $3^1/_2$%igen Pfandbriefen schwerer zu werden anfing.

An Zinssätzen wurden bewilligt:

Für erste Hypotheken, von Stiftungen, Versicherungsgesellschaften und Privaten erworben . . .		$3^5/_8$—$3^7/_8$%
Desgl. von Hypothekenbanken	im ersten Semester . .	$3^7/_8$—4%
	im zweiten Semester .	$3^7/_8$—$4^1/_4$%
Für Baugelder bei 1% Bankprovision		5%
Für Vorortshypotheken		$4^1/_2$—$4^3/_4$%
Für zweite Hypotheken		$4^1/_2$—$4^3/_4$%

Da die rückgängige Bewegung in den Mieten aufgehört hat, wird in Berlin überall viel gebaut. Es sind Aussichten auf ein gutes Baujahr vorhanden.

Aus dem Bericht für 1898.

Auf den Hypothekenmarkt hat die Industrie einen nachteiligen Einfluß ausgeübt. Die von der Industrie und der Spekulation dem Anlagenmarkte entzogenen Kapitalien bewirkten bereits im ersten Semester eine solche Stockung im Pfandbriefabsatze, daß die Hypothekenbanken behindert waren, die Tätigkeit in vollem Umfange zu entfalten. Der rapide Aufschwung von Industriepapieren regte immer weitere Kreise zur Spekulation in diesen Effekten an. Die niedrig verzinslichen Pfandbriefe wurden verkauft. — Die Hypothekenbanken sahen sich veranlaßt, ihre eigenen Pfandbriefe zurückzukaufen. Um hierfür größere Summen flüssig zu halten, nahmen dieselben von der Hergabe von Darlehen Abstand. Auch die Sparkassen, Versicherungsgesellschaften usw. zogen Nutzen aus der Situation und verlangten höhere Zinssätze.

An Zinsen wurden bewilligt:

Für erste Hypotheken von Hypothekenbanken, Versicherungsgesellschaften, Privaten usw. erworben:

Digitized by Google

Am Anfang des Jahres	$3^3/_4$—$4^1/_2$ %
Am Schluß des Jahres	$4^1/_4$—$4^1/_3$ %
Für Baugelder bei 1—2 % Bankprovision . .	$5^1/_2$—6—7 %
Für erste Vorortshypotheken	$4^1/_4$—$4^1/_2$ %
Für zweite Hypotheken in den ersten Quartalen	$4^1/_4$—$4^1/_2$—5 %
„ „ „ in den letzten drei Monaten	$4^1/_2$—5 %

Mietshäuser wurden im Laufe des Jahres weniger wie früher gebaut, so daß eine Wohnungsnot in Aussicht steht, dagegen entstanden viel Waren- und Geschäftshäuser in der Stadt. Letzteres war der Grund, daß die Bautätigkeit doch im allgemeinen günstig blieb.

Aus dem Bericht für 1899.

Der Hypothekenmarkt nahm im laufenden Jahre eine ungünstige Gestaltung an. Industrie und Handel wurden immer geldbedürftiger. Die große Emissionstätigkeit entzog dem Baumarkt große Kapitalien, da die neu geschaffenen Werte alle willig aufgenommen wurden; dazu kam, daß diejenigen, welche selbst Hypotheken erwerben wollten, häufig davon abstehen mußten, weil sie ihre in Rentenwerten angelegten Kapitalien nicht ohne große Verluste der zurückgegangenen Kurse wegen verkaufen konnten. Zeitweise herrschte vollkommener Stillstand.

An Zinsen wurden bewilligt:

Für erste Hypotheken, von Hypothekenbanken, Versicherungsgesellschaften und von Privaten erworben,	
im ersten Semester nicht unter	$3^7/_8$—4 %
Am Schluß des Jahres	$4^1/_8$—$4^1/_2$ %
(Besonders schwer war für Beleihungen über 300 000 Mark Geld zu beschaffen.)	
Für Baugelder bei 1—2 % Provision	6—$6^1/_2$ %
Für erste Vorortshypotheken	$4^1/_2$—$4^3/_4$ %

Für Unterbringung von zweiten Hypotheken ergaben sich besonders große Schwierigkeiten.

Trotz hoher Baugelder, hoher Baustellenpreise und erhöhter Lohnsätze war die Bautätigkeit rege, da es sich sichtlich um die Befriedigung des Bedürfnisses handelte.

Aus dem Bericht für 1900.

Im Laufe des Jahres traten keinerlei Ereignisse ein, welche die traurige Lage des Hypothekenmarktes besserten. Am Anfang des

Digitized by Google

Jahres schien das Geschäft eine bessere Gestalt anzunehmen, es war Geschäftslust vorhanden, aber der Absatz der Hypotheken schwierig. Im zweiten Quartal erlitt das Geschäft aber wieder eine Einschränkung, im weiteren Laufe des Jahres, nachdem die Spielhagen-Banken fallierten, kam es ganz zum Stillstand.

An Zinssätzen wurden bewilligt:

Für erste Hypotheken: von Versicherungsgesellschaften, Hypothekenbanken, Privaten usw. erworben:

im ersten Semester noch	4—4 1/8 %
Später nicht unter	4 1/4—4 1/2 %
Für Baugelder bei 1 1/2—2 1/2 % Abschlußprovision	6—6 1/2 %
Für erste Vorortshypotheken	4 1/2—5 %
Für zweite Hypotheken (die schwer zu haben waren)	5—6 %

Aus dem Bericht für 1901.

Das Jahr begann unter dem Zeichen des Hypothekenbankkrachs. Die Geschäftsstille des Vorjahres dauerte zuerst fort. Im Frühjahr gestaltete sich der Verkehr besser. Im Herbst und gegen Ende des Jahres zeigten sich einige Banken recht geschäftslustig, auch wurde wieder reichlich Privatkapital angeboten.

An Zinsen wurden erzielt:

Für erste Hypotheken bis 400000 Mark . .	4 1/4—4 1/8—4 %
Bei größeren Beleihungen	4 1/2—4 1/8—4 1/4 %
Für Baugelder im Anfang des Jahres bei 1—1 1/2 % Abschlußprovision	6 1/2—6 %
In den letzten Monaten bei gleicher Provision .	5 1/2—5 %
Für erste Vorortshypotheken	5—4 3/4 %
In zweiten Hypotheken (die schwer zu haben waren)	6—5 %

Für das Jahr 1902 liegt natürlich noch kein Jahresbericht vor, da dieser Aufsatz im November des Jahres 1902 bereits geschrieben wurde. Um aber zu zeigen, wie sich die Verhältnisse gebessert haben, seien einige der letzten Wochenberichte angefügt.

Wochenbericht des Vereins Berliner Grundstücks- und Hypothekenmakler vom 7. November des Jahres 1902: Das Hypothekengeschäft bleibt belebt, die Zinssätze sind unverändert.

Digitized by Google

Wir notieren:

Für erste Hypotheken feinste Eintragungen in kleinen Beträgen	$3^3/_4$—$3^7/_8$ %
Kapitalien von Privaten	4 %
Gelder von Hypothekenbanken usw.	$4^1/_8$—$4^1/_4$ %
für Baugelder	$4^1/_2$—5 %
für zweite Hypotheken	$4^1/_2$—5 %

Institutsgelder bedingen $^1/_2$—1 % Abschlußprovision.

Ein zweiter Bericht vom selben Datum der Wirtschaftsgenossenschaft der Berliner Grundbesitzer besagt:

Für erste Hypotheken sind Gelder in halber Beleihungsgrenze zu $3^3/_4$ % und bei strenger und nachweisbarer Mündelsicherheit schon zu $3^5/_8$ % zu haben, während Hypotheken auf Neubauten nur mit $4^1/_8$—$4^1/_4$ % untergebracht werden können. Für nicht zu hohe, zweite Hypotheken finden Anträge schnelle und kulante Berücksichtigung, meistens zu 5 %. Das Grundstückgeschäft ist unverändert. Einzelne Baustellen wurden, der lebhaften Bautätigkeit entsprechend, mehrfach gehandelt.

Die den vorgenannten Berichten entnommenen Angaben geben ein anschauliches Bild der stattgehabten Bewegungen auf dem Markte für Baukapitalien und dem mit ihm aufs innigste zusammenhängenden Baugeschäft.

Schon Ende 1897, in den Zeiten der beginnenden Konjunktur der Industrie, fangen die ersten Schwierigkeiten der Hypothekenbeschaffung an. Die $3^1/_2$ %igen Pfandbriefe der Hypothekenbanken werden schwer verkäuflich, da die Industriepapiere eine wesentlich höhere Verzinsung in Aussicht stellen, und wenn auch später die Banken nur noch 4 %ige Pfandbriefe herausbringen, so nützt das nicht auf lange. Die Industriepapiere haben in der Schätzung des Publikums einen entsprechend weiteren Vorsprung gewonnen. Im Jahre 1898 machen die Schwierigkeiten Fortschritte: im ersten Semester ist nur erst von einer Behinderung in der Tätigkeit der Hypothekenbanken die Rede, im zweiten Semester schon von einem Stillstande. Die Banken kaufen ihre Pfandbriefe zurück, um den Kurs derselben zu halten, und verwenden hierzu ihre flüssigen Gelder, anstatt Hypotheken zu erwerben. Das Jahr 1899 bringt keine Besserung. Handel und Industrie werden immer geldbedürftiger, und Private, selbst wenn sie in

Digitized by Google

Industriewerten nicht mitspekulieren wollen und die Absicht haben, ihr Geld in guten Hypotheken anzulegen, können es zumeist nicht, weil sie bei dem Verkauf der so wesentlich heruntergegangenen Rentenpapiere zu große Verluste erleiden würden. Das Geschäft in Hypotheken kommt zum Stillstande. Wer in der Lage war, sich Ende des Jahres eine neue Beleihung selbst auf dem bestgelegenen Grundstück und zu mäßiger Höhe beschaffen zu müssen, kam durch diese Verhältnisse in die größte Verlegenheit. Dieses zur Zeit der größten Hochkonjunktur, in der das Geld selbst für die zweifelhaftesten Werte auf der Straße lag. Im Jahre 1900 blieben die Verhältnisse ungeändert; die Anfänge einer kleinen Besserung werden durch die Katastrophe der Spielhagenschen Hypothekenbanken zunichte gemacht. Das Jahr 1901 brachte, nachdem die Folgen des Zusammensturzes vorgenannter Institute noch lange nicht überwunden waren, den weiteren Zusammenbruch der Pommerschen und Mecklenburg-Strelitzschen Hypothekenbank. Die Stille im Hypothekengeschäft mußte natürlich anhalten. Jedoch mit dem Ende des Jahres, zur Zeit, in der der Sturz in den Industriewerten in ganzer Linie eingetreten war, fing der Albdruck sich zu lösen an. Wenn auch von den Hypothekenbanken vorerst auf Hergabe von Kapitalien nicht zu rechnen war, so traten doch Versicherungsgesellschaften, Sparkassen und ähnliche Institute mit reichlicheren Angeboten für Hypotheken an den Markt, und auch Privatkapital war wieder reichlich vorhanden. Aus den beiden Wochenberichten des laufenden Jahres 1902 geht hervor, daß die Besserung wesentliche Fortschritte gemacht, und daß wieder gute Hypotheken willig unter nicht zu hohen Zinssätzen Abnehmer finden. Daß die Verhältnisse auf dem Hypothekenmarkte, wenn auch viel besser, heute noch nicht ganz normal sind, ist immer noch als eine Folge des Hypothekenbankkraches zu bezeichnen. Da die $3^1/_2$ %igen Pfandbriefe infolge des durch die Ereignisse entstandenen Mißtrauens wesentlich unter Hundert, im Durchschnitt zu 95—96 % stehen, sind genannte Banken nicht in der Lage, mit $3^1/_2$ %igen Pfandbriefen herauszukommen. Sie müssen an dem Modus der 4 %igen Pfandbriefe festhalten und können dementsprechend keine Hypothekendarlehen unter $4^1/_8$ % gewähren. Da aber Gelder anderer Institute und von Privaten zu 4 % und billiger zu haben sind, muß ihre Tätigkeit eine beschränkte, sich auf größere Objekte erstreckende bleiben.

Vergleichen wir nun, wie die Zinssätze in den Jahren 1897—1902

Digitized by Google

gewechselt haben, so ergibt sich für beste erste Hypotheken in nicht zu großer Höhe als kleinster Satz

für 1897 $3^5/_8$ %
„ 1898 $3^3/_4$ %
„ 1899 $3^7/_8$ %
für Anfang 1900 4 %
für Ende 1900 $4^1/_4$ %
für 1901 $4^1/_4$ %—$4^1/_8$ %—4 %
endlich für 1902 $3^3/_4$ %

Im laufenden Jahre ist also der Prozentsatz von 1898 wieder erreicht, während er Ende 1900 und Anfang 1901 den enorm hohen Anfangssatz von $4^1/_4$ % behauptete. Es ist anzunehmen, daß er im nächsten Jahre 1903 weiter sinkt, bis wieder der Zustand von 1897 mit $3^5/_8$ % für pupillarisch sichere, nicht zu große erste Hypotheken eingetreten ist. Der niedrige Zinssatz zusammen mit den reichlich angebotenen Kapitalien wird voraussichtlich auch im kommenden Jahre zu weiterer Entfaltung der Bautätigkeit anregen.

Noch schlimmer als das Steigen der Zinssätze für erste Hypotheken hat die Verteuerung der Baugelder und ihre schwierige Beschaffung auf die Bautätigkeit in den Jahren der Hochkonjunktur gewirkt. Ist doch ihr Zinssatz von 5 % mit 1 % Abschlußprovision auf $6^1/_2$—7 % mit $1^1/_2$—$2^1/_2$ derselben gestiegen. Bei solchem hohen Zinssatz und der außerordentlich hohen Provision ließen sich, da auch die Arbeitslöhne und das Baumaterial ziemlich um 10 % gestiegen waren, keine rentierenden Häuser für Mittel- und kleine Wohnungen mehr bauen, um so weniger, als die nötigen Beleihungen zur zweiten Stelle fast gar nicht zu begeben waren.

Daß trotz dieser Verhältnisse die Bautätigkeit 1898—1901 in den Berichten als rege und zufriedenstellende bezeichnet werden konnte, ist nur daher zu erklären, daß in jener Zeit die Anzahl der Gebäude, welche ohne Ansprüche an den Hypothekenmarkt gebaut wurden, eine verhältnismäßig große zu nennen war. Von der großen Geldfülle, die der Industrie zu Gebote stand, flossen natürlich auch beträchtliche Summen direkt dem Baugewerbe zu. Es wurden für die Fabriken neue Werkstattgebäude gebaut oder solche erweitert; auch brauchten sie wohl eigene Verwaltungsgebäude. Geschäftsgebäude, welche meist von kapitalkräftigen Händen erbaut werden, entstanden in großer Anzahl, auch Gebäude für Warenhäuser und dergleichen. Luxusbauten aller

Digitized by Google

Art, Einzelvillen in den Vororten und Häuser mit großen, teuren Wohnungen wurden errichtet. Was aber ganz daniederlag, das war der Häuserbau auf eigene Kosten und Gefahr für Mittel- und Kleinwohnungen. Aus den Jahresberichten der Gesellschaften, die hierfür geeignete Terrains feilbieten, ergibt sich, daß ihr Absatz in den in Frage kommenden Jahren äußerst gering gewesen ist, da es überall an Baugeldern fehlte.

In welcher Weise der Wohnhausbau zurückgegangen ist, zeigen die folgenden Zahlen. Noch im Jahre 1895 gab es 31 599 leerstehende Wohnungen in Berlin, am 1. Januar 1899 nur noch 8446, 1900: 3230, 1901: 1761, 1902: 2584. Zurzeit mag die Zahl wieder auf 5000 gestiegen sein. Damit ist aber noch lange kein normales Verhältnis hergestellt. Nimmt man an, daß bei den 470 000 Wohnungen, die Berlin besitzt, 3% derselben als genügender Spielraum für die jährlichen Zuzüge und Umzüge wenigstens freistehen müssen, so handelt es sich hierbei um eine Anzahl von mindestens 14 000. Legt man diese zu Grunde, so folgt, daß man jedenfalls 13 000 Wohnungen oder (das Haus in medio zu 30 Wohnungen gerechnet) „430" Häuser in den Jahren von 1895—1901 mehr hätte bauen müssen, als faktisch gebaut worden sind, wenn man einer Wohnungsnot hätte vorbeugen wollen. Diese offenbare Rückständigkeit im Wohnungsbau ist denn auch der Grund, weshalb die Bautätigkeit nach dem großen Krache in Handel und Industrie, im Gegensatz zu der sonstigen Geschäftsunlust nicht nachgelassen hat. Sie hat im laufenden Jahre sogar eine kleine Steigerung erfahren, die voraussichtlich so lange anhalten wird, bis der Bedarf annähernd gedeckt ist. Nur in Geschäftshäusern, Fabriken und Luxusbauten dürfte eine starke Abschwächung stattgehabt haben, die aber auch nicht den Namen einer Krisis verdient.

Einen weiteren Aufschluß über den Verlauf der Bautätigkeit geben auch die pro Jahr vom Polizeipräsidium in Berlin erteilten Bauscheine und die Subhastationsresultate.

Es wurden erteilt[1]:

---

[1] Angaben erhalten von dem Statistischen Amte der Stadt Berlin.

Digitized by Google

	Bauscheine	Baugenehmigungen
1895	2141	6324
1896	1780	6006
1897	1522	5987
1898	1616	6306
1899	1338	6205
1900	1254	6232
1901	1159	5881
1902	1337	6085

Die in der Tabelle aufgeführten Baugenehmigungen haben für unsere Betrachtungen geringen Wert. Baugenehmigungen betreffen nur Ausführungen und Reparaturen untergeordneter Art. Für jede etwas größere Ausführung werden Bauscheine erteilt. Nur sie gestatten einen Rückschluß auf die Bautätigkeit. Hier ist nun sehr auffällig, daß die Zahl der erteilten Bauscheine seit 1895 sehr stark abnimmt, beinahe bis auf die Hälfte. Für die starke Abnahme von 1895 bis 1897 um über 600 Bauscheine pro Jahr liegt eine formelle Ursache vor. Bis zum April 1896 wurden die Bauscheine gebührenfrei erteilt. Mit genanntem Termin ist eine verhältnismäßig hohe Gebühr eingeführt worden. Die Folge war, daß nunmehr alle Baugesuche, die bloß versuchsweise, ohne die feste Absicht, zu bauen, eingereicht wurden, fortfielen und nun wesentlich nur solche Baugesuche zur Vorlage kamen, die wirklich für die Ausführung bestimmt waren. Die Anzahl von 1897 mit 1522 Stück dürfte darum erst als normal anzunehmen sein. Die weitere Abnahme in den folgenden Jahren ist dann einerseits auf die besprochenen Hypothekenverhältnisse zurückzurückzuführen, anderseits aber auch darauf, daß ein großer Teil des Wohnhausbaues auf das nachbarliche Gebiet der Vororte übergetreten ist. Es sollen denn auch die bezüglichen Zahlen des Hauptvorortes, der Stadt Charlottenburg, zur Ergänzung weiter unten mitgeteilt werden. Die angegebenen Zahlen der jährlichen Bauscheine fügen ein weiteres Argument der Beweisführung zu, daß weder eine Periode der Überproduktion noch eine darauffolgende Zeit eines großen wirtschaftlichen Niederganges im Baugewerbe stattgefunden hat. Noch deutlicher zeigt dieses die Tabelle der stattgehabten Zwangsverkäufe:

Digitized by Google

Subhastationen[1]		
	in bebauten Grundstücken	in unbebauten Grundstücken
1895	355	37
1896	352	57
1897	288	46
1898	215	15
1899	155	13
1900	136	0
1901	Ähnlich wie 1900 keine Zunahme gegen die Vorjahre.	
1902		

Die Anzahl der Zwangsverkäufe hat seit 1895 sehr stark abgenommen. Sie ist von 392 auf 136 im Jahre 1900 herabgegangen, also auf ein Drittel, und hat sich auch 1901 wie im laufenden Jahre ungefähr auf dieser Höhe erhalten. Das Verhältnis dieser Ziffer zur Zahl der überhaupt vorhandenen Grundstücke (es gibt in Berlin allein 24 500 bebaute) ist recht günstig zu nennen. Es ist in sehr vielen anderen Städten des Deutschen Reiches schlechter, wie sich aus den weiter mitgeteilten Tabellen ergeben wird. Aus der geringen Zahl der Subhastationen ist übrigens auch zu schließen, daß der so gefürchtete Bauschwindel bei Neubauten, der fast immer mit einer Subhastation endete, mittelst deren die Bauhandwerker um ihre Forderungen geprellt wurden, sehr abgenommen hat. Dieses ist im Interesse des ganzen Baugewerbes als ein äußerst günstiger Fortschritt zu begrüßen. Der Geldmangel für hypothekarische Beleihungen mußte aber auch diese günstige Nebenfolge mitbringen. Denn da die Geldgeber die Wahl hatten, sahen sie sich in jedem Falle diejenigen etwas näher an, denen sie ihre Gelder anvertrauten, und so kam es, daß allen zweifelhaften Unternehmern zu allererst der Kredit entzogen wurde. Auch war die Höhe der Beleihungen in jener Zeit so herunter-

[1] Angaben erhalten von dem Statistischen Amte der Stadt Berlin. Eine bestimmte Angabe für 1901 war nicht zu erreichen, selbst nicht durch eine direkte Anfrage beim zustehenden Gericht. Die Verweigerung der Auskunft wurde von letzterem unter anderem dadurch motiviert, „daß hierdurch ein Präzedenzfall geschaffen wäre, der das Gericht in die Zwangslage stellen würde, auch einem jeden anderen Ersuchen seitens eines der Gerichtseingesessenen entsprechen zu müssen". Die Angaben für 1901 und 1902 beruhen auf einer Auszählung der in den Tagesblättern veröffentlichten Subhastationsanzeigen.

Digitized by Google

gegangen, daß überhaupt nur solche Kräfte einen Bau zu Ende führen konnten, denen größere Mittel zur Verfügung standen als dieser zweifelhaften Gesellschaft.

Leider hatte die Schwierigkeit der Beschaffung der Baugelder gar keinen Einfluß auf die Terrainspekulation gehabt. Man hätte doch meinen sollen, daß, da der Absatz der Grundstücke ein eingeschränkterer geworden, auch die Preise nach dem Gesetz von Angebot und Nachfrage hätten heruntergehen müssen. Das ist aber leider nicht geschehen. Diese Tatsache findet darin ihre Erklärung, daß der spekulative Terrainbesitz in Berlin in seiner Mehrheit in starken Händen sich befindet, die eben auf günstigere Zeiten warten können.

Wir kommen nunmehr zur Erörterung der entsprechenden Verhältnisse von Charlottenburg.

Für die Stadt Charlottenburg liegen bezüglich der Bautätigkeit zwei Tabellen der Baubehörde vor. Die eine, welche die Zahl der erteilten Bauscheine in den Kalenderjahren 1895—1901 einschl. gibt, bezieht sich auf die gesamten der Baupolizeibehörde vorgelegten Gesuche, sowohl auf Neubauten wie auf alle kleineren Reparaturbauten.

Nach ihr sind erteilt worden[1]:

Im Jahre	1895:	537	Bauscheine
„ „	1896:	815	„
„ „	1897:	1132	„
„ „	1898:	1185	„
„ „	1899:	1110	„
„ „	1900:	1018	„
„ „	1901:	1042	„

Die zweite Tabelle gibt die Zahl der stattgehabten Revisionen von eigentlichen Hochbauprojekten in den letzten Jahren an.
(Das Jahr hier immer von April zu April gerechnet.)

Es wurden revidiert[1]:

1898/1899:	239	Hochbauprojekte
1899/1900:	259	„
1900/1901:	227	„
1901/1902:	216	„

[1] Statistisches Amt von Charlottenburg.

Digitized by Google

Die Zahl der stattgehabten Subhastationen ist die folgende[1]:

Im Jahre	1895:	126	Subhastationen
„ „	1896:	127	„
„ „	1897:	97	„
„ „	1898:	56	„
„ „	1899:	46	„
„ „	1900:	25	„
„ „	1901:	40	„

Geht man auf die in den Tabellen angeführten Zahlen näher ein und nimmt hinzu, daß die Bautätigkeit im laufenden Jahre sehr lebhaft war, so kommt man zu dem Schlusse, daß die Bewegungen im Baugewerbe Charlottenburgs in den angezogenen Jahren im großen ganzen denselben Verlauf wie in Berlin genommen haben.

Ich will den Abschnitt über das Baugewerbe Berlins und seiner Vororte nicht schließen, ohne noch einen Blick auf die Arbeiterverhältnisse in demselben Zeitabschnitte geworfen zu haben.

Die Lohnverhältnisse der im Baugewerbe tätigen Arbeiter sind in den Zeiten der Hochkonjunktur in ganz Deutschland trotz der widrigen Hypothekenverhältnisse als günstige zu bezeichnen gewesen. Die Löhne blieben in gleichmäßigem Aufsteigen. Außer dem guten Verdienst erreichten die Arbeiter noch wesentliche andere Vorteile rücksichtlich der Arbeitsdauer usw.

Als Beispiel, wie hoch die Löhne gestiegen sind, seien einige Zahlen angeführt. Die Maurer und Zimmerleute erstritten sich in Berlin 65 Pf. pro Stunde, in Leipzig 53 Pf., in Köln 45 Pf., in Posen 40—45 Pf., die ungelernten Bauarbeiter in Berlin 40—45 Pf., die Klempner 50—55 Pf. usw.

Die Putzer erreichten in Berlin einen Tageslohn von 7 Mark, desgleichen die Kalkträger derselben.

Die günstige Lage der Bauarbeiter hat sich auch im Laufe der folgenden Jahre, also in den Jahren der wirtschaftlichen Depression, im allgemeinen nicht verschlechtert. Als klassischer Beweis sind die im Jahre 1902 recht häufig in Szene gesetzten Streiks anzuführen. Solche haben fast überall stattgefunden. Ich führe Berlin, Köln, Hamburg, Altona, Barmen und Elberfeld, Brandenburg, Guben, Harburg, Bohwinkel usw. an. In den meisten dieser Kämpfe haben die Arbeiter insofern einen Sieg erstritten, als der alte Lohn gehalten

[1] Angaben des Statistischen Amtes von Charlottenburg.

Digitized by Google

werden konnte, wenn sie auch mit ihren Versuchen, noch höheren zu erlangen, zumeist nicht durchgedrungen sind.

Wie übrigens in den beiden Lagern der Arbeitgeber und der Arbeitnehmer die Verhältnisse des Baugewerbes im laufenden Jahre aufgefaßt wurden, dafür sei je eine Kundgebung von beiden Seiten angeführt.

Im Juli 1902 beabsichtigten die Maurer von Berlin, in eine Lohnbewegung einzutreten. Für eine zu dem Zwecke von dem Vereine zur Wahrung der Interessen der Maurer Berlins und Umgebung einzuberufende Versammlung wurde ein Flugblatt[1] mit folgendem Inhalt verbreitet:

„Wir stehen in einer blühenden Konjunktur, und besteht deshalb die Möglichkeit, die Forderung, die wir schon im Herbst 1900 unseren Arbeitgebern unterbreiteten, jetzt von neuem zu stellen. Die Konjunktur, das Nichtvorhandensein nötiger Arbeitskräfte zwingt sie, den Lohn zu erhöhen. Viele Bauten sind mit nicht genügend Kollegen besetzt, und täglich bitten die Bauleiter uns, wir möchten ihnen Maurer schicken" usw.

Die andere Kundgebung geht vom Vorstand der Baugewerksinnung zu Berlin aus; sie ist eine Antwort auf eine Anfrage des Magistrats, ob im Winter 1902/1903 auf besonders viele Arbeitslose im Bauhandwerkerstande zu rechnen ist. Sie lautet[2]:

„Die Lage im hiesigen Baugewerk ist in diesem Jahre zurzeit etwas günstiger als im Jahre vorher, da die Bautätigkeit, besonders in der Peripherie und in den nächsten Vororten, recht lebhaft ist, und da mannigfache Anzeichen, wie z. B. auch die wiedererwachende Geneigtheit der Banken zur Baugeldhergabe, auf eine langsam steigende Konjunktur hindeuten. Aus diesem Grunde ist auch nicht anzunehmen, daß in dem bevorstehenden Winter eine besondere Arbeitslosigkeit im Baugewerbe Platz greifen werde. Es wird sich vielmehr, soweit nicht durch die naturgemäße Einschränkung der Bautätigkeit im Winter Arbeiterentlassungen notwendig werden, die Lage der Bauarbeiter in diesem Winter günstiger als im Vorjahre gestalten."

Wir kommen nun zu den Verhältnissen im Baugewerbe einiger anderen großen Städte Deutschlands. Als Unterlage zur Beurteilung der Verhältnisse dienen die Jahreszahlen der von den bezüglichen

[1] Aus dem „Baugewerbe", Juli 1902.
[2] Baugewerkszeitung.

Digitized by Google

Baupolizeibehörden genehmigten Bauprojekte und der stattgehabten Subhastationen. Das nötige Zahlenmaterial habe ich in dankenswerter Weise von den statistischen Ämtern der betreffenden Städte erhalten.

Breslau.

	1895	1896	1897	1898	1899	1900	1901
1. Die Zahl der genehmigten Neubauprojekte von Wohnhäusern betrug	229	232	241	229	329	287	252
2. Die Zahl der anderen Neubauten	308	406	439	469	460	440	536
3. Die Zahl der Zwangsversteigerungen bebauter Grundstücke betrug	77	65	59	48	58	43	39
4. Dieselbe unbebauter Grundstücke	2	2	2	4	6	8	17

Die Zahl der Baugenehmigungen im laufenden Jahre war nicht bekannt, dagegen liegt die Angabe über die von Januar bis September 1902 erfolgten Zwangsversteigerungen bereits vor. Es handelt sich in jenem Zeitraum um 25 bebaute und 15 unbebaute Grundstücke, während zum Vergleich in derselben Zeit 1901 29 bebaute und 6 unbebaute Grundstücke zur Zwangsversteigerung gelangten.

Die angegebenen Zahlen stellen ähnliche Verhältnisse wie die in Berlin gewesenen fest. Die Gesamtzahl der genehmigten Bauprojekte ist im Jahre 1901 um 61 Stück gestiegen. Wenn auch die Zahl der Wohnhausbauten gefallen ist, hat diejenige für Bauten anderer Zwecke stark zugenommen. Die Zahl der Subhastationen war im Jahre 1899 zur Zeit der höchsten Konjunktur verhältnismäßig hoch; sie ist 1900 und 1901 gefallen, und das Fallen hat sich auch im laufenden Jahre fortgesetzt, wie die Ziffern für bebaute Grundstücke, um die es sich hier in erster Linie handelt, beweisen. Von einer stattgehabten Überspekulation und folgendem Daniederliegen der Bautätigkeit ist nicht zu sprechen.

Digitized by Google

Magdeburg.

(Die angegebenen Tabellenzahlen beziehen sich auf das Etatsjahr vom 1. April bis 31. März des folgenden Jahres).

	1895/96	1896/97	1897/98	1898/99	1899/1900	1900/01	1901/02
1. Die Zahl der genehmigten Wohnhausprojekte betrug .	68	82	103	107	109	115	159
2. Die Zahl der genehmigten Bauprojekte aller Art zusammen betrug	211	268	294	312	363	489	470
3. Die Zahl[1] der Zwangsversteigerungen insgesamt betrug	—	136	90	48	46	62	58
4. Die Zahl derselben von unbebauten Grundstücken betrug	—	—	—	4	1	4	2

In Ergänzung der Kolonne 1, die genehmigten Wohnhausprojekte betreffend, wird noch die Zahl der im Rohbau abgenommenen Gebäude angegeben; sie zeigt, wie sich die Zahl der genehmigten zu der der wirklich ausgeführten Projekte verhält. Allerdings beziehen sich diese Angaben nicht auf das Etatsjahr, sondern auf das Kalenderjahr.

	1895	1896	1897	1898	1899	1900	1901
Es wurden im Rohbau Wohnhausbauten abgenommen .	68	57	87	94	106	94	114

Aus den Tabellen geht hervor, daß sich die Bautätigkeit in Magdeburg von 1895 an ganz gleichmäßig gehoben hat; auch ist die Zahl der Subhastationen regelmäßig zurückgegangen. Daß dieses

[1] Die Zahl bezieht sich nur auf Grundstücke, die der Umsatzsteuer unterliegen, die außerdem subhastierten Grundstücke sind jährlich auf etwa drei zu schätzen.

Digitized by Google

Ergebnis auch im laufenden Jahre statt hatte, folgt aus den folgenden Zahlen: Vom 1. April bis 1. Oktober 1901 haben 32 Subhastationen bebauter Grundstücke stattgefunden, in demselben Zeitraum von 1902 nur 26. Ferner sind vom 1. Januar bis 31. Oktober 1901 100 Wohngebäude im Rohbau abgenommen worden, in demselben Zeitraum von 1902 gar 160. Das Baugewerbe hat sich sowohl in der hochgehenden Zeit wie in denen des Niederganges gleichmäßig entwickelt. Offenbar ist für ein vorhandenes Bedürfnis gearbeitet, das noch jetzt weiterbesteht. Die schlechten Hypothekenverhältnisse haben wohl zurückhaltend, aber nicht behindernd gewirkt.

Hannover.

	1895	1896	1897	1898	1899	1900	1901
1. Die Zahl der genehmigten Neubauprojekte von Wohnhäusern betrug	296	386	255	284	233	155	105

In den Etatsjahren

	1897/98	1898/99	1899/1900	1900/01	1901/02
2. Die Zahl von Zwangsversteigerungen bebauter Grundstücke betrug	106	102	111	94	136
3. Dieselbe unbebauter Grundstücke	7	2	1		6

Die Zahl der genehmigten Wohnhausprojekte ist, mit Ausnahme des Jahres 1898, von 1896 ab gefallen. Im Jahre 1900 steht sie weit unter der Hälfte derjenigen von 1896. Im laufenden Jahre 1902 betrug die Anzahl vom 1. Januar bis 1. Oktober bereits wieder 113, also wesentlich mehr als im gleichen Zeitraum 1901. Hier ist also die Einwirkung der Hypothekenverhältnisse besonders auffällig. Die Zwangsversteigerungen waren im Jahre 1901/1902 wesentlich häufiger als früher. Die absolute Zahl ist dieselbe wie in Berlin im Jahre 1900.

Digitized by Google

Bremen[1].

	1895	1896	1897	1898	1899	1900	1901
1. Die Zahl von Neubauten in der Stadt betrug	577	573	681	682	683	508	730
2. Die Zahl der Zwangsversteigerungen bebauter Grundstücke betrug	61	71	83	74	89	67	108
Unbebaute Grundstücke sind nicht zur Subhastation gekommen.							

In Ergänzung der Tabellen ist mitzuteilen, daß die Zahl der Subhastationen 1902 vom 1. Januar bis 24. Oktober 88 betrug; es ist also eine Steigerung gegen 1901 nicht merklich. Was die Zahl der Neubauten für dieselbe Zeit anbetrifft, so konnte dieselbe noch nicht bekannt sein, dagegen ist mir die Zahl der Baugenehmigungen angegeben worden. Sie betrug 520 und wird voraussichtlich mit Schluß des Jahres 550 erreichen, wogegen im Vorjahre nur 276 erteilt wurden. Die so große Steigerung ist allerdings zum Teil auf Anschluß von Gebietsteilen an die Stadt zurückzuführen. Jedenfalls enthüllen die Zahlen die gleichen Verhältnisse wie in den vorher angeführten Städten. Die verhältnismäßig große Zahl der fertiggestellten Neubauten in allen Jahren zeigt, daß in Bremen der Bau von Häusern mit wenigen Wohnungen günstigerweise immer noch die Regel bildet.

Hamburg.

	1895	1896	1897	1898	1899	1900	1901
1. Die Zahl der genehmigten Neubauprojekte aller Art betrug	948	883	733	827	864	869	?
2. Die Zahl der Zwangsversteigerungen von Grundstücken, bebauten und unbebauten, betrug	438	336	354	277	227	?	?

[1] Der Tabelle konnte die Zahl der Baugenehmigungen nicht zu Grunde gelegt werden, da in Bremen häufig unter einer Baugenehmigung eine ganze Zahl von Neubauten zusammengefaßt werden.

Digitized by Google

Das über Hamburg erhaltene Material ist etwas lückenhaft. Die Statistik über die in Zwangsversteigerung geratenen Grundstücke ist seit 1899 nicht mehr geführt worden. Die Zahlen der angeführten Jahre beziehen sich übrigens auf den ganzen Amtsgerichtsbezirk von Hamburg, was bei der Beurteilung der großen Höhe zu berücksichtigen ist. Über die Bautätigkeit im Jahre 1901 liegt ein Bericht aus der „Bangewerkszeitung" vor; nach demselben hat sie den gleichen Umfang gehabt wie im Vorjahre.

Im allgemeinen läßt sich sagen, daß die Beschäftigung des Baugewerbes in Hamburg im Laufe der letzten sieben Jahre im Privatbau eine ziemlich gleichmäßige, normale gewesen ist, wenig durch die äußeren Zeitverhältnisse beeinflußt. Wenn trotzdem über den Umfang derselben geklagt wird, so liegt das wohl daran, daß die große Hafenbautätigkeit des Staates neuerdings nachgelassen hat.

Königsberg i. Pr.

	1895	1896	1897	1898	1899	1900	1901
1. Die Zahl der Neubauten, die zu Wohnzwecken bezw. vorwiegend zu Wohnzwecken bestimmt waren, betrug . . .	57	151	201	190	123	126	101
2. Die Zahl der neugeschaffenen Wohnungen betrug . . .	582	1499	2235	2052	1381	1370	1013

Aus der Tabelle folgt, daß bereits seit 1898 die Bautätigkeit Königsbergs zurückgeht. Eine neue Belebung derselben hat nach dem Niedergange der Industrie nicht stattgefunden, auch nicht im laufenden Jahre 1902, denn vergleicht man die Neubauten, welche in den ersten drei Quartalen der letzten drei Jahre ausgeführt wurden, so ergibt das für 1900 73, für 1901 77, für 1902 aber nur noch 52. Ebenso verhält sich die in demselben Zeitraum hergestellte Zahl von Wohnungen; sie betrug dementsprechend: 762, 734 und 1902 nur 521. Eine Subhastationsstatistik zur Ergänzung dieser Zahlen fehlt leider.

Leipzig.

	1895	1896	1897	1898	1899	1900	1901
1. Die Zahl der ausgeführten Neubauten aller Art betrug	497	612	609	879	847	802	754
2. Die Zahl der Zwangsversteigerungen von bebauten Grundstücken betrug . . .	—	95	54	37	34	74	98

Digitized by Google

Die Bautätigkeit Leipzigs ist im allgemeinen seit 1898 sich ziemlich gleich geblieben. In dem letzten Verwaltungsberichte der Stadt Leipzig wird über dieselbe folgendes gesagt. Die Bautätigkeit ist auch nach dem Niedergange der Industrie im Jahre 1901 sehr lebhaft gewesen. Es wird nur geklagt, daß dieselbe sich in falschen Bahnen bewege. Während immer noch der Bedarf an kleinen Wohnungen nicht gedeckt ist, werden viel mehr große und mittlere Wohnungen gebaut, als nötig sind. Das Verfahren hat bereits zu einer Überproduktion der ersteren geführt, während an den letzteren auch kein Mangel mehr ist. Im übrigen folgt aus dem Mangel an kleinen Wohnungen, daß trotz der ungünstigen Zeitverhältnisse in Handel und Industrie kein Abzug von Arbeitern nach dem Lande stattgefunden hat.

Dresden.

	1895	1896	1897	1898	1899	1900	1901
1. Die Zahl der ausgeführten Neubauten überhaupt mit Ausschluß der kleinen Baulichkeiten betrug			575	618	578	514	343
2. Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnhausbauten betrug	350	343	329	369	374	265	196
3. Die Zahl der wirklich ausgeführten Wohnhausbauten betrug	217	204	347	350	355	314	229
4. Die Zahl der Zwangsversteigerungen bebauter Grundstücke betrug	41	36	51	67	73	105	285
5. Dieselbe Zahl für unbebaute Grundstücke betrug . . .	6	0	29	53	91	42	113

Aus obiger Tabelle folgt, daß die Lage des Baugewerbes in Dresden zurzeit schlechter ist als in den vorher aufgeführten Städten. Die Anzahl der Neubauten aller Art hat auch hier bereits seit 1899 abgenommen. Von einer wieder etwas belebteren Beschäftigung nach der Krisis ist aber wenig zu spüren. In sehr starkem Maße haben sich die Subhastationen bebauter Grundstücke vermehrt: sie sind von 41 auf 285 im Jahre 1901 gestiegen; noch viel stärker aber haben sich im Verhältnis die Subhastationen unbebauter Grundstücke erhöht: von

Digitized by Google

0 auf 113. In dieser Zahl liegt wohl auch der Schlüssel zu den ungünstigen Verhältnissen des Baumarktes. Es hat augenscheinlich eine sehr große Terrainspekulation stattgefunden. Diese hat die Bautätigkeit mitgerissen, und mit der ersteren Rückgang mußte natürlich auch die letztere leiden.

Schließen wir den Kreis der Städte von Nord- und Mitteldeutschland und kommen zu denen Süddeutschlands. Hier ist von vornherein zu bemerken, daß der Zeiten Auf- und Niedergang ungünstigeren Einfluß auf das Baugewerbe ausgeübt hat. Haben wir gefunden, daß in Nord- und Mitteldeutschland das Baugewerbe fast überall zurzeit leidlich beschäftigt ist, so trifft das für Süddeutschland im allgemeinen nicht so zu; auch hier dürfte in erster Linie, wie in Dresden, den übertriebenen Grundstücksspekulationen die Schuld zugeschoben werden. Als Beispiel sind Nürnberg und München herangezogen.

Nürnberg.

	1895	1896	1897	1898	1899	1900	1901
1. Die Zahl der genehmigten Neubauprojekte aller Art betrug	213	286	418	464	513	291	243
2. Die Zahl der Zwangsversteigerungen bebauter Grundstücke betrug	59	35	29	24	49	152	?
3. Dieselbe Zahl der unbebauten Grundstücke betrug . . .	5	8	3	4	8	24	?

München[1].

	Durchschnitt von 1891/95	1896	1897	1898	1899	1900	1901
1. Die Zahl der ausgeführten Neubauten aller Art betrug	367	482	542	489	480	679	469
2. Die Zahl der Zwangsversteigerungen bebauter Grundstücke betrug	150	103	77	46	57	120	206
3. Dieselbe Zahl der unbebauten Grundstücke betrug . . .	?	10	14	17	18	66	97
4. Die Zahl der neuhergestellten Wohnungen betrug . . .	2733	3332	3630	3829	4750	6549	5234

[1] Münchener Jahresübersichten für 1901.

Digitized by Google

Die Tabellen für München und Nürnberg tragen einen anderen Charakter wie die der früher aufgeführten Städte. Da über München das meiste statistische Material vorliegt, seien die einschlägigen Verhältnisse hier näher erörtert; sie treffen für eine Zahl anderer, hier nicht genannter süddeutscher Städte gleichfalls zu. Aus der Zahlenreihe der aufgeführten Neubauten (Nr. 1) ist zu ersehen, daß die Bautätigkeit Münchens in den der Hochkonjunktur vorhergehenden Jahren durch die Hypothekenverhältnisse nicht merklich gelitten hat; dasselbe ergibt sich auch aus der Reihe Nr. 4, der Zahl der jährlich hergestellten Wohnungen. Die Abnahme setzt erst Ende 1900 und im Jahre 1901, also im Zeichen des Niederganges der Industrie, ein; ihr entspricht die Zunahme der Zwangsversteigerungen. Von einer heute wieder erwachenden Bautätigkeit ist noch nichts zu spüren, und zwar deshalb nicht, weil in den voraufgegangenen Jahren die genügende Zahl von Wohnungen gebaut werden konnte, so daß zur Zeit kein Bedarf da ist, im Gegenteil: es ist ein Überfluß leerstehender Wohnungen vorhanden.

Im Jahre 1900 standen bereits 5% aller Wohnungen leer. Diese Zahl hat sich im Laufe von 1901 noch wesentlich vermehrt, da der Zuzug geringer geworden ist, die Bautätigkeit von 1901 aber noch nicht in entsprechendem Maßstabe abgenommen hat. Dabei stehen aber nicht, wie in anderen Städten, nur größere Wohnungen leer, sondern auch viel kleine und kleinste. Ist doch der jährliche Prozentsatz der Herstellung neuer Wohnungen von sechs Zimmern und mehr vom Jahre 1897 bis 1901 von 8,2% auf 1,7% gefallen, während der Prozentsatz von Wohnungen mit nur zwei heizbaren Räumen in derselben Zeit von 25,7 auf 49,6% gestiegen ist. Hieraus folgt übrigens, daß München eine von den wenigen Städten gewesen ist, die keine Wohnungsnot gehabt haben, und in denen die Wohnungspreise für kleine Wohnungen auch nicht so sehr in die Höhe getrieben sein können.

Anlaß zu der regen Bautätigkeit gab die Terrainspekulation, eine Terrainspekulation, die so übertrieben wurde, daß sie an ähnliche Verhältnisse in Berlin während der Gründerzeit 1870/71 erinnert. Dieselbe begann, als man im Süden der Stadt ein Industriezentrum in Angriff genommen, um die in elektrische Energie umgesetzte Kraft der Isar wirtschaftlich auszunutzen. Wenn es bei dieser großzügig angelegt gewesenen Anlage mit allem, was an Terrain dazu gehört, geblieben wäre, so würde das nur als ein Vorteil für München und seine industrielle Entwicklung zu betrachten gewesen sein. Dabei blieb

Digitized by Google

es aber nicht. Die Spekulationswut in Terrains war einmal geweckt, und nun ging es unaufhaltsam vorwärts. Nachdem im Jahre 1891 die erste Terraingesellschaft gegründet war, folgten in den Jahren 1897—1900 deren 14[1] mit einem Kapital von 50 Millionen Mark. Das ganze Terrain stundenweit im Umkreise von München wurde erworben und mittelst großer Tafeln als Baugründe bezeichnet. Diese Entwicklung fußte im Endzweck auf der Annahme, daß sich das Anwachsen der Stadt in noch viel rascherem Tempo in der Zukunft vollziehen würde, als es sich in der Vergangenheit vollzogen hat, und daß dementsprechend das Bedürfnis nach Schaffung weiterer Wohnungen sich geltendmachen werde. Nun besteht aber kein Zweifel darüber, daß, selbst wenn München sich wirklich noch schneller als bisher entwickeln würde, Jahrzehnte vergehen müßten, bis die Terrains, die sich in dem Besitze der Terraingesellschaften befinden, tatsächlich zu Bauplätzen werden könnten. Hier war natürlich ein Rückschlag zu erwarten, und dieser trat auch ein. Es kam die Zahlungsstockung eines Großspekulanten, und ihr folgte ein kolossaler Rückgang der Terrainwerte. Diese Verhältnisse konnten selbstverständlich nicht ohne Einfluß auf den Baumarkt bleiben. Da die Terrainspekulanten unbedingt als Anregung eine große Bautätigkeit brauchten, wurden die Geldmittel, die anderwärts für den Spekulationsbau mangelten, beschafft; auch zeigte sich das Privatpublikum dem Beleihungsgeschäft gegenüber nicht so zurückhaltend. Es nahm selbst in großem Umfange an der Spekulation in Terrainwerten teil und wurde so dem Baugeschäft nicht so entfremdet wie in anderen Orten, wo sich die Spekulation vorwiegend in Industriewerten bewegte. So konnte mit der Hochkonjunktur in der Industrie eine gute und lohnende Tätigkeit des Baugewerbes parallel laufen. Natürlich hatte der Niedergang der Terrainwerte ein Erschlaffen der Bautätigkeit zur Folge, das zurzeit noch andauert und keine Belebung erfahren hat, da ein Bedürfnis für Neubauten in größerem Umfange nicht vorliegt.

Das Resultat der Untersuchungen der Bautätigkeit Deutschlands bestätigt, daß in der großen Mehrzahl der Bauzentren Deutschlands die Stellung des Baugewerbes während der letzten Jahre eine andere gewesen ist als die der sonstigen industriellen Tätigkeit. Sie ist hauptsächlich durch die anhaltende Schwierigkeit, hypothekarische Beleihungen

[1] Allgemeine Zeitung, München, Anfang Juli 1902.

Digitized by Google

zu erlangen ungünstig beeinflußt gewesen. Da das Baugewerbe gerade in den Jahren, in denen in allen anderen Ständen Unternehmungslust und reiche Mittel vorhanden waren, sich nicht so entfalten konnte, wie es zur Erfüllung seiner sozialen Aufgaben in der Wohnungsschaffung notwendig gewesen wäre, sei die Frage aufgeworfen, ob diesem Übelstande nicht für späterhin wenigstens in etwas abzuhelfen sei. Diese Frage ist in der Hauptsache so lange mit Nein zu beantworten, als es Menschen gibt, die in ihrer Spekulationswut, in der trügerischen Hoffnung auf großen Zins- und Kursgewinn die Sicherheit des Kapitales selbst vernachlässigen. In normalen Zeiten pflegt der Sinn für Spekulation im allgemeinen latent zu bleiben. In den Zeiten der Hochkonjunktur wird er frei und ist dann schwer zu bannen. Hier die Voraussicht, daß sehr wenige aus den Verlusten, die ihnen die Spekulationswut beigebracht, etwas lernen werden. Die nächste Konjunktur wird der Überspekulation dieselben großen Mittel liefern, und das Kapital für die sichere, aber verhältnismäßig gering verzinsliche Hypothek wird wiederum knapp werden.

Bessern könnten sich die Verhältnisse nur dann, wenn es möglich wäre, ein kapitalkräftigeres Publikum, das weniger vom Kapitalsmarkt abhängig ist, als Bauherrn zu gewinnen. Der Krebsschaden der ganzen privaten Bautätigkeit liegt darin, daß vermögende Leute heutzutage nicht mehr selbst bauen wollen, es sei denn ein eigenes Wohnhaus oder ein ihren speziellen Zwecken dienendes Geschäftshaus. Die Fälle, wo die Leute zwecks Kapitalsanlage selbst bauen, sind sehr selten geworden; höchstens beschränken sie sich darauf, fertige Häuser zu kaufen. Vor 1870/71 war das Bauen in der Absicht, Gelder zinstragend anzulegen, in Berlin und in anderen großen Städten die Regel, so daß es ein vermögensloses Unternehmertum in dem Umfange wie heute nicht gab. Es lohnt sich, die Gründe klarzulegen, warum sich die Verhältnisse so gestaltet haben. Wenn man davon absieht, daß der Grund und Boden und auch das Bauen kostspieliger geworden ist, also mehr Kapital zur Herstellung eines Baues gehört als früher, welcher Übelstand aber durch die starke Vermehrung des Kapitals überhaupt wieder ausgeglichen sein dürfte, so liegt der Hauptgrund wohl in den 3 folgenden Punkten:

1. in der Schwierigkeit, vorher zu übersehen, ob man auch die Bauerlaubnis in der gewünschten Form erhält;

2. in der Furcht vor den Unannehmlichkeiten des Bauens selbst;

Digitized by Google

rücksichtlich der Kostenüberschreitungen und der rechtzeitigen Fertigstellung;

3. in der schwierigen Verwaltung des fertigen Hauses, hauptsächlich veranlaßt durch die unangenehme Kampfstellung, die sich leider zwischen Mieter und Vermieter ausgebildet hat.

Ad 1. Die Befürchtung, ob man auch ein eingereichtes Bauprojekt unter allen Umständen genehmigt erhält, ist keine so unberechtigte. Die Baugesetze sind in den letzten Jahren so kompliziert geworden, allerdings häufig durch die notwendigen Forderungen für Luft und Licht, daß sich ein Laie besonders schwer über die Ausnutzungsfähigkeit eines zu erwerbenden Grundstücks orientieren kann. Selbst der Fachmann kann ihm in vielen Fällen keine sichere Auskunft geben. Man kann sich denken, wie häufig jemand durch diese Unsicherheit, ob er auch in dem Umfange das Grundstück ausnutzen kann, wie es ihm für die Verzinsung der angewendeten Mittel unbedingt nötig erscheint, vom Bauen abgehalten wird. Diesem Übelstande wäre durch die Schaffung einer Art Auskunftsbureau seitens der Behörde, in dem man auf Grund einer nur flüchtigen Skizze unmittelbare Auskunft über die Bebaubarkeit eines Grundstückes erhalten kann, in der Hauptsache abzuhelfen.

Ad 2. Die Angst vor den Unannehmlichkeiten, die der Bau dem Bauherrn bringt, ist — und dies sei hier besonders betont — zurzeit keine berechtigte mehr. Gewiß sind viele Leute durch Kosten- und Fristüberschreitungen auch noch in letzter Zeit zurückgeschreckt worden, doch sind das Übelstände, die der leitende Bauausführende, wenn er ernstlich will, vermeiden kann. Wie jede andere industrielle Tätigkeit so hat auch die Bauausführung erhebliche Fortschritte gemacht. Die Zuverlässigkeit des Kostenanschlages hat gewonnen, und die Technik hat so viel neue Mittel geschaffen, um den Bau, sobald er durch Streiks oder sonstige unvorhergesehene Umstände zurückgeblieben, rascher zu fördern, daß eine verspätete Fertigstellung fast immer zu vermeiden sein wird. Das ganze Bauhandwerktum hat sich in seiner Leistungsfähigkeit sehr gehoben; es arbeitet im Durchschnitt viel besser und pünktlicher als früher. Die große Entwicklung der Technik ist auch an ihm nicht spurlos vorübergegangen.

Ad 3. Schwerer zu lösen ist die Frage, wie man die Verwaltung eines fertigen Hauses wiederum angenehmer gestalten kann. Das alte patriarchalische Verhältnis hat aufgehört; an seine Stelle ist ein ziemlich unklarer Rechtszustand getreten, auf Grund dessen sich der

Digitized by Google

Mieter und Vermieter gegenseitig bekriegen. Dieses Verhältnis hat sich dadurch immer schlechter gestaltet, daß sich die Zahl der Berührungspunkte zwischen beiden Parteien durch Einführung aller der neuen, gemeinschaftlichen Anlagen, wie Wasserleitung, Kanalisation, Zentralheizung, Aufzug, stetig vermehrt hat. Vielleicht wird sich dieses am ehesten durch Schiedsgerichte besser gestalten lassen, welche durch ihre Rechtsprechung für alle Forderungen der Mieter rücksichtlich der Reparaturen, Instandhaltungen usw., die ja im großen ganzen überall ähnliche sein werden, allgemein giltige Normen schaffen. Sind diese Normen dann erst zum Gewohnheitsrecht geworden, so werden sie viel Reibereien und Streit zwischen Mieter und Vermieter verhindern und die Hausverwaltung wesentlich erleichtern.

Wird in der angegebenen Weise planmäßig an der Beseitigung der Unbequemlichkeiten, welche der Bau und der Besitz von Mietshäusern mit sich bringen, gearbeitet, so ist wohl denkbar, daß dem Baugewerbe wieder ein kapitalkräftigeres Unternehmertum gewonnen werde. Welche Vorteile das vor dem jetzigen Zustand hat, braucht wohl kaum näher erörtert zu werden. Jedoch, wie eine verlorene Position sich im allgemeinen schwer wieder erringen läßt, so kann auch hier eine Rückgewinnung kapitalkräftigerer Elemente nur langsam, Schritt für Schritt erfolgen. Könnte man die Verhältnisse so umgestalten, daß das Publikum, welches in Terrains spekuliert, und das meistens, im Gegensatz zum Bauherrentum, über reichliche Mittel verfügt, selbst bauen müßte, um seinen Gewinn zu realisieren, so würde viel gewonnen sein. Aber leider gibt es hierfür keine Zwangsmittel, und so muß man vorerst noch mit den jetzigen Unternehmern rechnen, die in ihren Mitteln für den Bau im allgemeinen recht beschränkt sind. Natürlich haben gerade sie unter der Geldknappheit für Hypotheken am meisten gelitten. Es wäre für die Zukunft ein Segen, wenn man eine Einrichtung treffen könnte, die einer solchen Geldknappheit wenigstens in etwas vorbeugen könnte. Wer den vorliegenden Aufsatz verfolgt hat, wird aber ersehen haben, daß hierfür durchgreifende Mittel kaum zu schaffen sein werden; doch will ich nicht versäumen, die Aufmerksamkeit auf eine Form der Hypotheken zu lenken, die geeignet wäre, wenigstens in manchen Fällen, die Geldgeber williger zu machen, auch in den Zeiten der Hochkonjunktur der Industrie ihre Gelder dem Baugewerbe nicht zu entziehen. Mein Vorschlag geht dahin, erste oder zweite Hypotheken mit wechselndem Zinsfuß einzuführen. Natürlich kommen für diese in erster Linie nur private

Digitized by Google

Geldgeber in Betracht und nicht Banken und sonstige öffentliche Institute. Unter Hypotheken mit wechselndem Zinsfuß verstehe ich solche, für die ein gewisser Zinsfuß — also nehmen wir zum Beispiel $3^1/_2$ % an — unter allen Umständen als unterste Grenze festzusetzen ist, die aber dann noch einen weiteren Zinszuschlag erhalten, der sich nach dem jedesmaligen Ertrage des Hauses im Vorjahre richtet. Da die Erträgnisse des Hauses jedes Jahr durch die städtischen Einschätzungen zur Grundsteuer aktenmäßig festgelegt werden, könnte über die Höhe der Erträgnisse kein Zweifel entstehen. Es leuchtet ein, wie viele Vorteile dem Hausbesitzer wie dem Hypothekenbesitzer aus einem solchen Abkommen erwachsen würden. In den Zeiten der Hochkonjunktur steigen naturgemäß die Mieten; mit ihnen hebt sich die Verzinsung der Hypothek — sagen wir auf $4^1/_2$—$4^1/_2$ %. Der Geldgeber, der auch bei aller Sicherheit der Anlage einen erhöhten Zinsertrag seiner Gelder erhält, sieht sich deshalb weniger leicht veranlaßt, die sichere Anlage aufzugeben, um imaginärem Gewinn nachzujagen. Anderseits verringern sich die Zinsabgaben in schlechten Zeiten, — eine Annehmlichkeit, die für den Hausbesitzer gar nicht zu unterschätzen ist. Der Vorschlag hat aber noch als weiteren Vorzug den, daß nunmehr der Hypothekenbesitzer ein ganz anderes Interesse an der Bewirtschaftung des Hauses hat wie früher. Er wird häufig mit Rat und Tat einspringen können und weiterhelfen, wo für ihn früher keine Veranlassung vorlag. Da dieser Art von Hypotheken Bedenken bezüglich der Eintragsfähigkeit ins Grundbuch nicht entgegenstehen, dürfte es sich lohnen, mit ihrer Einführung Versuche zu machen.

Mit diesem Vorschlag, den ich einer Erwägung anempfehle, schließe ich den Bericht über die Entwicklung des Baumarktes in den Jahren der Hochkonjunktur und der darauffolgenden Krisis der Industrie.

Digitized by Google

Die Einwirkung der Krisis in der Industrie auf das Baugewerbe.

Von

Baumeister **August Schuster,** Mannheim,

Vorstandsmitglied der Südwestlichen Baugewerks-Berufsgenossenschaft.

Um die Frage zuverlässig zu beantworten, war es notwendig, das Material der Berufsgenossenschaften zu Grunde zu legen.

Aus diesem Material sind die verausgabten Lohnsummen ersichtlich, und zwar war es zweckmäßig, die Periode von 1897 bis einschließlich 1901 zu wählen. Die Lohnsummen für das Jahr 1902 waren noch nicht festgestellt. Es kann aber mit einiger Bestimmtheit angenommen werden, daß die Lohnsummen für 1902 hinter denjenigen des Jahres 1901 zurückbleiben, selbstverständlich nicht überall gleichmäßig, sondern mit nicht unerheblichen Variationen für die einzelnen Bezirke. Ja, in einzelnen Bezirken werden sie überhaupt nicht gegen 1901 zurückstehen. Diese Statistik der verausgabten Lohnsummen ist für den vorliegenden Zweck vollkommen ausreichend.

Innerhalb einer Darstellung über den gesamten Arbeitsmarkt mögen noch andere Gesichtspunkte mit Recht hervortreten, aber die erhöhte und verringerte Bautätigkeit wird aus den verausgabten Lohnsummen sich immer ergeben.

Die Statistik der verausgabten Lohnsummen ist nun mit tunlichster Vollständigkeit erhoben worden. Die Statistik ist nur dadurch ermöglicht worden, daß wir die Organisation der Berufsgenossenschaften besitzen. Die Organisation der Berufsgenossenschaften in Deutschland ist die folgende:

Es bestehen im Deutschen Reiche zwölf Berufsgenossenschaften; dieselben sind wieder in einzelne Sektionen eingeteilt.

Digitized by Google

Die Abgrenzung der zwölf Baugewerks-Berufsgenossenschaften untereinander und an sich in Sektionen ist folgende:

I. Hamburgische Baugewerks-Berufsgenossenschaft, Sitz Hamburg.

Dieselbe ist eingeteilt in fünf Sektionen:

Sektion I, Hamburg, umfaßt die Stadt Hamburg, von Schleswig-Holstein die Kreise Altona und Pinneberg, sowie Gemeindebezirk Wandsbek.

Sektion II, Lübeck, umfaßt die Stadt Lübeck, von Mecklenburg-Strelitz das Fürstentum Ratzeburg, von Schleswig-Holstein die Kreise Lauenburg mit der Enkl. Geesthacht; Stormann mit den Enkl. Wohldorf-Ohlstedt, Volksdorf, Groß Hansdorf-Schmalenbeck, Farmsen-Berne, ferner Kreis Segeburg und Fürstentum Lübeck.

Sektion III, Kiel, umfaßt die Kreise Oldenburg, Plön, Kiel, Steinburg, Süder- und Norder-Dithmarschen, Rendsburg, Eckernförde.

Sektion IV, Flensburg, umfaßt die Kreise Eiderstedt, Schleswig, Husum, Flensburg, Sonderburg, Apenrade, Tondern, Hadersleben.

Sektion V, Schwerin, umfaßt Mecklenburg-Schwerin, Mecklenburg-Strelitz ohne Fürstentum Ratzeburg, aber mit Dodow.

II. Nordöstliche Baugewerks-Berufsgenossenschaft, Sitz Berlin.

Dieselbe ist ebenfalls in fünf Sektionen eingeteilt, welche umfassen:

Sektion I, Berlin, den Verwaltungsbezirk Berlin, die Stadtkreise Charlottenburg, Schöneberg, Rixdorf und die Amtsbezirke Tempelhof, Steglitz, Groß-Lichterfelde, Deutsch-Wilmersdorf und Friedenau;

Sektion II, Potsdam, die Provinz Brandenburg mit Ausschluß der in Sektion I aufgeführten Bezirke;

Sektion III, Stettin, die Provinz Pommern;

Sektion IV, Danzig, die Provinz Westpreußen;

Sektion V, Königsberg i. Pr., die Provinz Ostpreußen.

III. Schlesisch-Posensche Baugewerks-Berufsgenossenschaft, Sitz Breslau.

Auch diese Genossenschaft ist in fünf Sektionen eingeteilt, und umfassen dieselben:

Sektion I, Breslau, den Regierungsbezirk Breslau;

Sektion II, Liegnitz, den Regierungsbezirk Liegnitz;

Digitized by Google

Sektion III, Oppeln, den Regierungsbezirk Oppeln;
Sektion IV, Posen, den Regierungsbezirk Posen;
Sektion V, Gnesen, den Regierungsbezirk Gnesen.

IV. Hannoversche Baugewerks-Berufsgenossenschaft, Sitz Hannover.

Dieselbe ist eingeteilt in vier Sektionen, welche umfassen:

Sektion I, Hannover, die Regierungsbezirke Hannover, Hildesheim, Lüneburg, Osnabrück und das Fürstentum Pyrmont;

Sektion II, Minden i. Westfalen, die Regierungsbezirke Minden, Lippe und Schaumburg-Lippe und Kreis Rinteln;

Sektion III, Braunschweig, den Regierungsbezirk Braunschweig;

Sektion IV, Bremen, den Regierungsbezirk Bremen, Oldenburg ohne die Fürstentümer Lübeck und Birkenfeld, ferner Regierungsbezirk Aurich und Stade.

V. Magdeburgische Baugewerks-Berufsgenossenschaft, Sitz Magdeburg.

Dieselbe ist in drei Sektionen eingeteilt, welche sich erstrecken:

Sektion I, Magdeburg, auf den Regierungsbezirk Magdeburg;

Sektion II, Halle a. S., auf den Regierungsbezirk Merseburg;

Sektion III, Dessau, auf Anhalt.

VI. Sächsische Baugewerks-Berufsgenossenschaft, Sitz Dresden.

Dieselbe ist eingeteilt in sechs Sektionen, welche umfassen:

Sektion I, Dresden, die Kreishauptmannschaft Dresden;

Sektion II, Leipzig, die Kreishauptmannschaft Leipzig;

Sektion III, Zwickau, die Amtshauptmannschaften Zwickau, Plauen i. Vogtl., Auerbach, Ölsnitz und Glauchau;

Sektion IV, Chemnitz, die Amtshauptmannschaften Chemnitz, Flöha, Marienberg, Annaberg und Schwarzenberg;

Sektion V, Bautzen, die Amtshauptmannschaft Bautzen;

Sektion VI, Gera, Reuß ältere Linie und Reuß jüngere Linie und Enkl. Gefell.

VII. Thüringische Baugewerks-Berufsgenossenschaft, Sitz Erfurt.

Dieselbe ist eingeteilt in vier Sektionen, welche umfassen:

Sektion I, Weimar, Sachsen-Weimar ohne Zillbach, Klein-

Digitized by Google

Zillbach, Seebach, Ilmenau, Bösleben, Allstedt, Oldisleben, jedoch mit den Enkl. Nazza, Neukirchen, Werningshausen, Oberellen, Dietlas, Treppendorf, Lichtenhain, Vierzehnheiligen, Kamburg, Mosen, Schweinitz, Österröda.

Sektion II, Altenburg, Sachsen-Altenburg ohne Schweinitz, jedoch mit den Enkl. Gr.-Kochberg, Rödelwitz, Milda und Schwarzburg-Rudolstadt;

Sektion III, Gotha, Sachsen-Meiningen, die Enkl. Zillbach, Klein-Zillbach, Leutenberg, Kreis Ziegenrück, Sachsen-Koburg-Gotha mit den Enkl. Seebach, Wandersleben, Angelroda und Geschwenda;

Sektion IV, Erfurt, den Regierungsbezirk Erfurt ohne Wandersleben und Ziegenrück, jedoch mit Elxleben und Kranichfeld, ferner Schwarzburg-Sondershausen ohne Geschwenda, endlich mit Ilmenau, Bösleben, Allstedt, Oldisleben, Traßdorf, Gr.-Körner, die Herrschaft Frankenhausen, sowie Immenroda und Schlotheim.

VIII. Hessen-Nassauische Baugewerks-Berufsgenossenschaft, Sitz Frankfurt a. M.

Dieselbe ist eingeteilt in sieben Sektionen, deren Bezirke sind:

Sektion I, Frankfurt a. M., vom Regierungsbezirk Wiesbaden die Kreise Frankfurt a. M., Stadt und Land, der Obertaunuskreis, die Kreise Höchst und Usingen: vom Regierungsbezirk Kassel die Kreise Hanau, Stadt und Land, Gelnhausen, Schlüchtern und Gersfeld; vom Großherzogtum Hessen die Kreise Offenbach, Friedberg und Büdingen.

Sektion II, Darmstadt, die Kreise Darmstadt, Groß-Gerau, Dieburg, Erbach, Heppenheim und Bensheim.

Sektion III, Wiesbaden, Stadtkreis Wiesbaden und Landkreis Wiesbaden, Untertaunuskreis, Oberwesterwaldkreis, Unterwesterwaldkreis, Kreis Westerburg, Oberlahnkreis, Unterlahnkreis, Kreis Limburg, Rheingaukreis und Kreis St. Goarshausen.

Sektion IV, Mainz, die Kreise Mainz, Bingen, Alzey, Worms und Oppenheim.

Sektion V, Kassel, die Kreise Kassel, Stadt und Land, Eschwege, Fritzlar, Hofgeismar, Homberg, Melsungen, Rotenburg, Witzenhausen, Wolfhagen, Hersfeld, Hünfeld und Schmalkalden.

Sektion VI, Gießen, vom Regierungsbezirk Kassel die Kreise Marsburg, Frankenberg ohne die Herrschaft Itter, Kirchhain, Ziegenhain, Fulda; vom Regierungsbezirk Wiesbaden der Dillkreis und

Digitized by Google

Kreis Biedenkopf, von Hessen die Kreise Gießen, Schotten, Alsfeld und Lauterbach.

Sektion VII, Arolsen, Kreis der Twiste, Kreis des Eisenbergs, Kreis der Eder, vom Kreis Frankenberg im Regierungsbezirk Kassel die Herrschaft Itter.

IX. Rheinisch-Westfälische Baugewerks-Berufsgenossenschaft, Sitz Elberfeld.

Die Genossenschaft ist eingeteilt in 8 Sektionen, welche umfassen:

Sektion I, Münster, Regierungsbezirk Münster.

Sektion II, Dortmund, Regierungsbezirk Arnsberg.

Sektion III, Elberfeld, den rechtsrheinischen Teil des Regierungsbezirks Düsseldorf ohne Stadt- und Landkreis Düsseldorf;

Sektion IV, Düsseldorf, den linksrheinischen Teil des Regierungsbezirks Düsseldorf sowie Stadt- und Landkreis Düsseldorf;

Sektion V, Köln, Regierungsbezirk Köln;

Sektion VI, Aachen, Regierungsbezirk Aachen;

Sektion VII, Koblenz, Regierungsbezirk Koblenz;

Sektion VIII, Saarbrücken, Regierungsbezirk Trier und Birkenfeld.

X. Württembergische Baugewerks-Berufsgenossenschaft, Sitz Stuttgart.

Diese Genossenschaft umfaßt das ganze Königreich Württemberg, und besteht in derselben keinerlei Sektionsbildung.

XI. Bayrische Baugewerks-Berufsgenossenschaft, Sitz München.

Auch hier besteht keinerlei Sektionsbildung, und umfaßt die Genossenschaft das ganze Königreich Bayern.

XII. Südwestliche Baugewerks-Berufsgenossenschaft, Sitz Straßburg i. E.

Dieselbe ist eingeteilt in sechs Sektionen, und zwar:

Sektion I, Mannheim, umfaßt die Kreise Mannheim, Heidelberg und Mosbach;

Sektion II, Karlsruhe, umfaßt die Kreise Karlsruhe, Baden und Offenburg;

Sektion III, Freiburg, umfaßt die Kreise Freiburg, Waldshut, Lörrach, Konstanz, Villingen, sowie die Hohenzollernlande;

Digitized by Google

Sektion IV, Straßburg i. E., umfaßt Unterelsaß;
Sektion V, Mülhausen i. E., umfaßt Oberelsaß;
Sektion VI, Metz, umfaßt Lothringen.

Die innerhalb der Jahre 1897 bis inkl. 1901 nachgewiesene anrechnungsfähige Lohnsumme der sämtlichen Baugewerks-Berufsgenossenschaften betrug 3 740 233 605,56 Mark.

Diese Summe verteilt sich auf die einzelnen Genossenschaften, wie folgt:

1.	Hamburgische Baugewerks-Berufsgenossenschaft	207 272 348,16	Mk.
2.	Nordöstliche „	625 403 551,00	„
3.	Schlesisch-Posensche „	269 049 603,55	„
4.	Hannoversche „	287 944 463,00	„
5.	Magdeburgische „	151 989 046,00	„
6.	Sächsische „	472 903 359,00	„
7.	Thüringische „	114 150 980,00	„
8.	Hessen-Nassauische „	254 448 714,00	„
9.	Rheinisch-Westfälische „	668 734 989,00	„
10.	Württembergische „	125 441 869,85	„
11.	Bayrische „	333 624 570,00	„
12.	Südwestliche „	229 270 112,00	„
		Zusammen 3 740 233 605,56	Mk.

Die Verteilung der vorstehenden Lohnsummen auf die einzelnen Jahre, sowie auf die einzelnen Sektionen ist aus der angefügten tabellarischen Aufstellung näher ersichtlich.

Aus dieser Aufstellung geht hervor, daß die Lohnsummen verschiedener Genossenschaften im Jahre 1901 bedeutend zurückgegangen sind.

Der Rückgang ist hauptsächlich auf die noch heute andauernde Krisis in der Industrie zurückzuführen, und ist mit Sicherheit anzunehmen, daß auch für das Jahr 1902 ein weiterer Rückgang der Lohnsummen zu verzeichnen ist.

Um nun eine Übersicht darüber zu bekommen, inwieweit die herrschende Krisis in der Industrie mit dem Rückgang des Baugewerbes und mit der Erlangung von Baugeldern und festen Hypotheken zusammenhängt, wurde ein Ersuchen an sämtliche Genossenschaften und Sektionen um Beantwortung nachstehender Fragen gerichtet:

Digitized by Google

1. Hat die allgemeine wirtschaftliche Krisis auf die Beschaffung von Baugeldern und festen Hypotheken einen nachteiligen Einfluß, und in welcher Weise macht sich derselbe bemerkbar?
2. Hat die wirtschaftliche Krisis in der Industrie auf das Baugewerbe einen nachteiligen Einfluß, und in welcher Weise macht sich derselbe bemerkbar?

Die auf diese beiden Fragen erfolgten Antworten zeigen uns, inwieweit die zur Zeit noch herrschende Krisis in der Industrie einen nachteiligen Einfluß ausgeübt hat, und zwar macht sich derselbe, wie folgt, geltend:

In der Hamburgischen Baugewerks-Berufsgenossenschaft ist ein nachteiliger Einfluß bezüglich der Erlangung von Baugeldern und Hypotheken nicht wahrzunehmen; es wurden mehr Gelder auf Bauobjekte angeboten, als verlangt wurden; der Zinsfuß für Hypotheken ging infolgedessen um ½ % zurück; auch in dem Baugewerbe ist ein nachteiliger Einfluß infolge der herrschenden Krisis nicht wahrzunehmen, die Baulust war sehr rege, und es war daher die Bautätigkeit ziemlich flott.

Diesen Ausführungen schließen sich die sämtlichen Sektionen dieser Genossenschaft an, mit Ausnahme der Sektion II —, Lübeck — welche für die beiden letzten Jahre einen Rückgang des Baugewerbes zu verzeichnen hat.

Auch in der Nordöstlichen Baugewerks-Berufsgenossenschaft war mit Ausnahme der Sektion IV und V ein nachteiliger Einfluß bezüglich der Beschaffung von Baugeldern und festen Hypotheken nicht zu bemerken. In dem Baugewerbe war trotz der herrschenden Krisis in der Industrie kein Rückgang zu verzeichnen, und es dürfte nach den gemachten Wahrnehmungen die Lohnsumme der Genossenschaft gegen das Vorjahr eine Steigerung erfahren.

In den obenerwähnten Sektionen IV und V — Danzig und Königsberg i. Pr. — hat die Krisis einen sehr nachteiligen Einfluß ausgeübt, und zwar sowohl in der Erlangung von Baugeldern und festen Hypotheken, da zur Zeit nur auf in guter Lage befindliche Gebäude Hypotheken gegeben werden, als auch in dem Baugewerbe, welches auf mehr als die Hälfte des früheren Umfangs zurückgegangen ist.

In der Schlesisch-Posenschen Baugewerksberufsgenossenschaft war trotz der Krisis in der Industrie ein nachteiliger Einfluß bezüglich der Erlangung von Baugeldern und festen Hypo-

Digitized by Google

theken nicht zu bemerken, jedoch macht sich bezüglich der Bautätigkeit ein nachteiliger Einfluß insofern bemerkbar, als Überfluß an Geschäfts- und Wohnhäusern vorhanden ist und die Fabriken keine Neu- oder Umbauten vornehmen lassen; das Baugewerbe geht infolgedessen ziemlich schlecht, und wird daher die Lohnsumme gegen das Vorjahr bedeutend zurückgehen.

Diese Verhältnisse sind in den sämmtlichen Sektionen die gleichen mit Ausnahme der Sektion V — Gnesen —, in welcher keinerlei nachteilige Einflüsse, weder bezüglich der Beschaffung von Baugeldern noch auch bezüglich der Bautätigkeit, bemerkbar sind, weil in diesem Bezirk Industrie fast gar nicht vertreten ist.

In der Hannoverschen Baugewerks-Berufsgenossenschaft macht sich die Krisis in der Industrie sowohl in der Erlangung von Baugeldern und Hypotheken als auch in dem Baugewerbe sehr bemerkbar.

Hypotheken sind schwer zu erhalten, und ist der Zinsfuß von $3^3/_4$ % auf $4^1/_2$ % gestiegen. Das Baugewerbe liegt, da keinerlei Aufträge, weder für Fabrik- noch für Privatbauten, erteilt werden, sehr danieder.

Diese Verhältnisse sind in sämtlichen Sektionen mit Ausnahme der Sektion IV — Bremen — die gleichen.

In diesem Bezirk war bezüglich der Erlangung von Baugeldern und festen Hypotheken und auch bezüglich des Baugewerbes ein nachteiliger Einfluß trotz der Krisis in der Industrie nicht zu bemerken, und es wurde konstatiert, daß Baugelder und Hypotheken leicht zu erhalten sind, auch daß der Geschäftsgang in allen Gewerbszweigen ein ziemlich flotter ist.

In der Magdeburgischen Baugewerks-Berufsgenossenschaft war ein nachteiliger Einfluß in der Beschaffung von Baugeldern und Hypotheken zu bemerken, jedoch sind Hypotheken in letzter Zeit wieder leichter erhältlich.

Auch in dem Baugewerbe ist ein nachteiliger Einfluß bemerkbar; es werden keine Fabriken gebaut, auch von den bestehenden keine Umbauten vorgenommen; außerdem fehlt es an Aufträgen für Privatbauten, da viele Wohnungen, namentlich größere, leer stehen.

In der Sächsischen Baugewerks-Berufsgenossenschaft liegen die gleichen Verhältnisse wie in vorstehender Genossenschaft vor.

Nur in der Sektion II — Leipzig — konnte trotz der herrschenden Krisis ein nachteiliger Einfluß in der Beschaffung von Bau-

Digitized by Google

geldern und Hypotheken nicht wahrgenommen werden; infolge des Bankkrache des dortigen Bank wurden die Gelder dem Baugewerbe zugewendet, und sind infolgedessen Hypotheken leichter und gegen einen geringeren Zinsfuß zu erhalten als früher.

Die Thüringische Baugewerks-Berufsgenossenschaft hat einen nachteiligen Einfluß in der Erlangung von Baugeldern und Hypotheken nicht zu verzeichnen. Das Baugewerbe ist etwas zurückgegangen, jedoch nicht erheblich.

In den sämtlichen Sektionen liegen die gleichen Verhältnisse vor.

In der Hessen-Nassauischen Baugewerks-Berufsgenossenschaft macht sich namentlich in den Sektionen I—IV infolge der Krisis in der Industrie ein nachteiliger Einfluß sowohl in der Beschaffung von Baugeldern und Hypotheken als auch in dem Baugewerbe bemerkbar. In den übrigen Sektionen V—VII wird ein nachteiliger Einfluß in der Erlangung von Baugeldern und Hypotheken nicht wahrgenommen; jedoch ist auch in diesen Sektionen das Baugewerbe etwas zurückgegangen.

Trotz dem Rückgang des Baugewerbes ist die Lohnsumme in dieser Genossenschaft bedeutend gestiegen, was hier hauptsächlich auf die Höhe der Löhne zurückzuführen ist.

In der Rheinisch-Westfälischen Baugewerks-Berufsgenossenschaft hat die wirtschaftliche Krisis in der Industrie sowohl auf die Erlangung von Baugeldern und Hypotheken als auch auf das Baugewerbe einen nachteiligen Einfluß ausgeübt. Die Lohnsumme ist, wie aus der tabellarischen Aufstellung ersichtlich ist, um über 11 000 000 Mark zurückgegangen.

Die Bautätigkeit ist namentlich dadurch so bedeutend zurückgegangen, da die Rohmaterialien infolge von Ringbildungen bedeutend im Preise gestiegen sind, auch sind die Arbeitslöhne überaus hohe.

Diese Wahrnehmungen wurden in sämtlichen Sektionen gemacht.

In der Württembergischen Baugewerks-Berufsgenossenschaft war ein nachteiliger Einfluß in der Erlangung von Baugeldern und festen Hypotheken nicht zu bemerken; in dem Baugewerbe macht sich ein nachteiliger Einfluß jedoch insofern bemerkbar, als keine Fabrikneubauten oder -Umbauten ausgeführt werden.

In der Bayrischen Baugewerks-Berufsgenossenschaft konnte bezüglich der Erlangung von Baugeldern ein nachteiliger Einfluß nicht bemerkt werden; es waren sogar von einzelnen Banken gute Beleihungsobjekte sehr gesucht; dagegen waren Banken in ein-

Digitized by Google

zelnen Bezirken in der Beleihung von Gebäuden sehr vorsichtig und haben den Prozentsatz der höchstzulässigen Hypothekenbelastung sehr reduziert. Dies scheint jedoch berechtigt durch den Rückgang der Kaufpreise der Immobilien, welcher direkt dem Einfluß der geschäftlichen Krisis, verbunden mit der erschwerten Lebenshaltung und Geldknappheit in den meisten Bevölkerungsschichten, zuzuschreiben ist.

Auf das Baugewerbe war die Krisis von sehr nachteiligem Einfluß. Hauptsächlich in Bezirken, in denen die Industrie im Vordergrund des wirtschaftlichen Erwerbslebens steht, war ein starker Rückgang des Baugewerbes zu verzeichnen; dies hat lediglich darin seinen Grund, daß selbst diejenigen Industriezweige, die mit Gewinn arbeiten, mit den nötigen Vergrößerungen zurückhalten.

In ländlichen Kreisen macht sich, infolge des günstigen Ernteausfalls, die Krisis weniger bemerkbar, jedoch kommt dies für das Baugewerbe nur im geringsten Grade in Betracht.

Auch in der Südwestlichen Baugewerks-Berufsgenossenschaft ist ein nachteiliger Einfluß in der Beschaffung von Baugeldern und Hypotheken nicht wahrgenommen worden; es waren Hypotheken leicht zu erhalten, und wurden für solche 4—4¼ % verlangt.

Das Baugewerbe ist jedoch bedeutend zurückgegangen, und hat dies lediglich darin seinen Grund, daß die Fabriken keine Neu- oder Umbauten vornehmen ließen.

Außerdem stehen in den Städten außerordentlich viele Wohnungen leer, da viele Arbeiter wieder auf das Land zogen, um billiger zu leben.

Infolge der Überproduktion an Wohnungen und des Rückgangs der Mieten ist es für die Unternehmer daher unrentabel, Neubauten zu erstellen.

Diese Verhältnisse sind in sämtlichen Sektionen ziemlich die gleichen.

Digitized by Google

Aufstellung der den Genossenschaften und Sektionen nachgewiesenen anrechnungsfähigen Lohnsummen.

Name		Lohnsumme pro 1897 Mk.	Lohnsumme pro 1898 Mk.	Lohnsumme pro 1899 Mk.	Lohnsumme pro 1900 Mk.	Lohnsumme pro 1901 Mk.	Summe Mk.
Hamburgische Baugewerks-Berufsgenossenschaft	Sektion I	18 528 037,41	19 310 175,88	21 721 002,41	22 549 826,82	24 138 651,11	106 247 693,63
	„ II	3 062 640,70	3 492 470,82	4 103 175,89	4 479 000,36	4 032 288,49	19 169 576,26
	„ III	5 840 987,15	6 028 853,36	6 481 017,72	7 305 882,—	8 591 129,85	34 247 870,08
	„ IV	2 380 244,27	2 677 986,59	2 897 865,56	3 079 824,27	3 302 196,59	14 338 117,28
	„ V	6 414 254,46	6 639 069,90	6 628 361,20	6 861 567,09	6 725 838,26	33 269 090,91
	Zusammen	36 226 163,99	38 148 556,55	41 831 422,78	44 276 100,54	46 790 104,30	207 272 348,16
Nordöstliche Baugewerks-Berufsgenossenschaft	Sektion I	48 521 222,—	52 572 160,—	56 322 660,—	67 049 643,—	66 305 942,—	290 771 627,—
	„ II	26 391 065,—	27 722 798,—	30 284 773,—	32 260 033,—	34 419 305,—	151 077 974,—
	„ III	13 477 109,—	14 979 096,—	15 225 309,—	16 247 345,—	17 105 156,—	77 034 015,—
	„ IV	9 107 818,—	10 285 989,—	10 668 803,—	11 513 227,—	9 945 719,—	51 521 556,—
	„ V	10 506 385,—	11 189 224,—	11 529 070,—	10 953 608,—	10 820 092,—	54 998 379,—
	Zusammen	108 003 599,—	116 749 267,—	124 030 615,—	138 023 856,—	138 596 214,—	625 403 551,—
Schlesisch-Posensche Baugewerks-Berufsgenossenschaft	Sektion I	15 539 257,74	16 780 776,14	18 361 411,71	20 862 224,75	20 990 421,02	92 534 091,36
	„ II	10 595 784,54	12 300 232,58	13 068 795,62	13 394 716,90	12 457 290,52	61 816 820,16
	„ III	10 616 504,—	12 739 939,85	12 613 344,67	14 029 181,05	13 597 361,42	63 596 330,99
	„ IV	5 336 613,24	5 911 218,70	6 434 680,56	7 365 476,70	7 899 354,71	32 947 343,91
	„ V	3 369 000,75	3 347 285,43	3 618 003,45	4 008 285,75	3 812 441,75	18 155 017,13
	Zusammen	45 457 160,27	51 079 452,70	54 096 236,01	59 659 885,15	58 756 869,42	269 049 603,55

Digitized by Google

Name		Lohnsumme pro 1897 Mk.	Lohnsumme pro 1898 Mk.	Lohnsumme pro 1899 Mk.	Lohnsumme pro 1900 Mk.	Lohnsumme pro 1901 Mk.	Summe Mk.
Hannoversche Baugewerks-Berufsgenossenschaft	Sektion I	23 087 861,—	24 867 321,—	25 570 103,—	25 685 593,—	24 413 406,—	123 624 284,—
	„ II	7 784 665,—	9 008 868,—	9 487 269,—	9 765 637,—	9 224 165,—	45 270 604,—
	„ III	6 861 753,—	7 353 293,—	7 657 814,—	8 538 295,—	8 730 775,—	39 141 930,—
	„ IV	14 232 885,—	15 325 407,—	16 047 640,—	16 625 647,—	17 676 066,—	79 907 645,—
	Zusammen	51 967 164,—	56 554 889,—	58 762 826,—	60 615 172,—	60 044 412,—	287 944 463,—
Magdeburgische Baugewerks-Berufsgenossenschaft	Sektion I	12 315 186,—	12 754 497,—	14 307 987,—	14 679 067,—	14 823 222,—	68 879 959,—
	„ II	10 095 994,—	11 389 757,—	12 869 858,—	13 852 489,—	13 770 691,—	61 978 789,—
	„ III	3 802 081,—	4 302 651,—	4 328 012,—	4 495 502,—	4 202 052,—	21 130 298,—
	Zusammen	26 213 261,—	28 446 905,—	31 505 857,—	33 027 058,—	32 795 965,—	151 989 046,—
Sächsische Baugewerks-Berufsgenossenschaft	Sektion I	32 546 893,—	35 928 313,—	33 408 684,—	30 092 550,—	25 970 623,—	157 947 063,—
	„ II	21 287 506,—	26 435 850,—	27 316 372,—	28 298 424,—	27 157 714,—	130 495 866,—
	„ III	12 633 432,—	13 422 158,—	13 898 669,—	14 438 629,—	12 404 457,—	66 797 345,—
	„ IV	10 511 681,—	12 904 429,—	13 370 684,—	13 674 549,—	12 673 333,—	63 134 676,—
	„ V	6 512 542,—	7 281 516,—	7 724 836,—	7 409 270,—	7 288 979,—	36 217 143,—
	„ VI	4 159 657,—	4 263 435,—	3 793 943,—	3 166 111,—	2 928 120,—	18 311 266,—
	Zusammen	87 651 711,—	100 235 701,—	99 513 188,—	97 079 533,—	88 423 226,—	472 903 359,—
Thüringische Baugewerks-Berufsgenossenschaft	Sektion I	3 792 370,—	4 749 590,—	5 593 900,—	6 318 890,—	5 600 020,—	26 054 770,—
	„ II	3 246 960,—	3 561 360,—	3 943 400,—	4 325 440,—	4 246 650,—	19 323 810,—
	„ III	5 416 200,—	6 100 330,—	6 617 390,—	6 970 990,—	7 170 890,—	32 275 800,—
	„ IV	5 733 630,—	6 831 050,—	7 918 880,—	8 259 810,—	7 753 230,—	36 496 600,—
	Zusammen	18 189 160,—	21 242 330,—	24 073 570,—	25 875 130,—	24 770 790,—	114 150 980,—

Digitized by Google

Hessen-Nassauische Baugewerks-Berufsgenossenschaft	Sektion I	17 439 365,—	19 123 050,—	20 750 799,—	23 656 234,—	24 523 595,—	105 493 043,—
	„ II	4 222 879,—	4 836 289,—	5 326 296,—	5 722 496,—	6 475 755,—	26 583 715,—
	„ III	6 037 449,—	6 809 447,—	7 186 797,—	7 748 608,—	8 435 603,—	36 217 904,—
	„ IV	4 888 502,—	5 515 721,—	6 006 282,—	6 276 528,—	6 436 275,—	29 123 308,—
	„ V	5 689 153,—	6 354 616,—	6 727 851,—	6 130 885,—	6 693 672,—	31 596 177,—
	„ VI	3 572 052,—	3 965 288,—	4 584 712,—	5 089 432,—	5 677 422,—	22 888 906,—
	„ VII	399 731,—	467 127,—	521 239,—	536 697,—	620 867,—	2 545 661,—
	Zusammen	42 249 131,—	47 071 538,—	51 103 976,—	55 160 880,—	58 863 189,—	254 448 714,—
Rheinisch-Westfälische Baugewerks-Berufsgenossenschaft	Sektion I	7 762 312,—	9 125 092,—	9 279 085,—	10 518 227,—	10 247 792,—	46 932 508,—
	„ II	28 504 172,—	33 548 025,—	36 439 838,—	39 503 075,—	35 635 149,—	173 630 259,—
	„ III	26 706 693,—	31 769 832,—	33 683 272,—	35 883 512,—	30 631 118,—	158 674 427,—
	„ IV	12 585 439,—	14 660 587,—	16 964 793,—	19 623 653,—	19 448 512,—	83 282 984,—
	„ V	15 377 291,—	18 011 296,—	19 872 856,—	20 720 104,—	19 614 648,—	93 596 195,—
	„ VI	5 200 935,—	5 686 305,—	6 053 053,—	6 341 299,—	6 245 870,—	29 527 462,—
	„ VII	6 236 052,—	7 065 931,—	7 991 937,—	8 601 072,—	9 004 404,—	38 899 396,—
	„ VIII	7 805 501,—	8 550 119,—	9 427 608,—	9 670 590,—	8 737 940,—	44 191 758,—
	Zusammen	110 178 395,—	128 417 187,—	139 712 442,—	150 861 532,—	139 565 433,—	668 734 989,—
Württembergische Baugewerks-Berufsgenossenschaft		22 142 181,28	24 574 656,39	26 123 607,19	26 566 733,74	26 034 691,25	125 441 869,85
Bayrische Baugewerks-Berufsgenossenschaft		59 488 330,—	67 318 320,—	71 153 860,—	70 379 130,—	65 284 930,—	333 624 570,—
Südwestliche Baugewerks-Berufsgenossenschaft	Sektion I	6 450 039,—	8 036 412,—	9 540 900,—	10 835 695,—	10 329 775,—	45 192 821,—
	„ II	9 836 017,—	11 448 919,—	11 520 321,—	11 010 194,—	10 421 898,—	54 237 349,—
	„ III	7 291 797,—	8 446 544,—	8 604 842,—	8 635 745,—	8 234 171,—	41 213 099,—
	„ IV	6 456 595,—	7 279 081,—	7 713 682,—	7 413 371,—	6 647 360,—	35 510 089,—
	„ V	5 642 961,—	6 036 515,—	5 544 074,—	4 913 417,—	4 539 585,—	26 676 552,—
	„ VI	3 862 279,—	4 528 930,—	5 287 299,—	6 507 291,—	6 254 403,—	26 440 202,—
	Zusammen	39 539 688,—	45 776 401,—	48 211 118,—	49 315 713,—	46 427 192,—	229 270 112,—

Digitized by Google

Die neuere Entwicklung der Bodenverhältnisse in München unter Berücksichtigung der Krisis der Jahre 1900 und 1901.

Von

Dr. **Ludolf Maaß,**

Wissenschaftl. Assistent des Statistischen Amtes der Stadt Frankfurt a. M.

Fortsetzung von Seite 227.

III. Die Entwicklung der Bodenverhältnisse im Stadtinnern und in den Stadterweiterungsgebieten[1].

1. Die Altstadt und die Vorstädte links der Isar. Die Altstadt (Bezirk I—IV) ist fast ganz ausgebaut, und die Bautätigkeit ist hier beschränkt auf den Ersatz der alten Häuser an sich oder bei der für die Stadterweiterungsgebiete wichtigen Durchführung von Durchbrüchen und Straßenerweiterungen. Der Grundbesitzwechsel betrifft daher meistens bebaute Anwesen, von denen ein Teil zum Abbruch bestimmt ist, während die Besitzveränderungen an unbebauten Liegenschaften nur kleine Teilflächen betreffen, deren Preis nicht als durchschnittlicher betrachtet werden kann[2]. Der Preis für bebauten

[1] Man vergleiche zu den Kapiteln III und IV die am Schlusse angefügten Tabellen: I. Die Besitzveränderungen an unbebauten Liegenschaften in München 1896—1901; II. Die Bautätigkeit in München 1896—1901; III. Die Terrain-Aktiengesellschaften in München 1897—1902. In Tab. I konnten die Flächen nicht ausgewiesen werden, da diese auf den für die Stadt vom Rentamte angefertigten Verzeichnissen häufig nicht angegeben waren. Hierdurch ist auch ein weiteres Eingehen auf den Besitzwechsel an unbebauten Liegenschaften zwischen Privaten illusorisch geworden. Auf die in Tab. II gemachten Angaben über die mit Neubauten überbauten Flächen kann nicht weiter eingegangen werden, jedoch geben sie unter Berücksichtigung der in neuen Anwesen entstandenen Gebäude und unter Einrechnung der Hoffläche (durchschnittlich die Hälfte der überbauten Fläche) ein ungefähres Bild davon, wieviel Grund und Boden durch die Bautätigkeit verbraucht wurde.

[2] Nach Wallbrecht, Über die Entwicklung des Münchener Baugewerbes im 19. Jahrhundert, München 1897, schwankt der Kaufpreis für einen Quadratfuß Münchener Grund und Boden in der Regel zwischen etwa 0,50 Mk. und 50 Mk., wonach im Stadtinnern der Preis für 1 qm etwa 600 Mk. im Durchschnitt beträgt.

Digitized by Google

Boden ist im letzten Jahrfünft sehr gestiegen. 1891/95 betrug die Spannung zwischen dem Mindest- und dem Höchstpreis für 1 qm bebauten Grund und Boden im Durchschnitt des Jahrfünfts im I. Bezirk (Max-Josefplatz) 107—3396 Mk., 1896/1900 105—2350 Mk., im II. Bezirk (Markt) 105—1259 Mk. bezw. 150—1440 Mk., im III. Bezirk (Sendlingerstraße) 76—1800 Mk. bezw. 157—2758 Mk. und im IV. Bezirk (Promenadeplatz) 102—1567 Mk. bezw. 182 bis 2369 Mk.[1].

Auch die früheren Vorstädte sind zum großen Teil ausgebaut. Von der früheren Maxstadt, welche sich ungefähr mit den Bezirken V—VIII deckt, sind der V. (Ludwigstraße) und VI. (Königsplatz), in welchen sich zahlreiche öffentliche Gebäude befinden, fast ganz ausgebaut, wie aus der geringen Zahl von Neubauten in neuen Anwesen hervorgeht. Im VII. Bezirk dagegen hat sich, da dieser sich bis nach Schwabing erstreckt und noch eine große bebauungsfähige Fläche aufweist, im letzten Jahrzehnt eine rege Bautätigkeit entfaltet, worauf der größere Umsatz an unbebauten Liegenschaften in der nördlichen Maxstadt in den letzten Jahren zurückzuführen ist. Da hier der Grundstücksspekulation sich ein gutes Feld eröffnet hat, zeigt sich die Wirkung der Krisis in der größeren Zahl von Zwangsversteigerungen an unbebauten Liegenschaften, deren Besitzer zum größten Teil Baumeister waren, und an dem starken Rückgang der Verkäufe und des Erlöses aus denselben schon im Jahre 1899 in der nördlichen Maxstadt. Wenn nun in diesem Bezirke der Preis des unbebauten Bodens 1891/95 12—104 Mk., 1896/1900 20—86 Mk. betrug, so ist der Rückgang des Höchstpreises teils auf die Krisis, teils darauf zurückzuführen, daß das veräußerte Land von den Verkehrsmitteln sehr entfernt ist. Auch im VIII. Bezirk ist noch bebauungsfähiges Land vorhanden, besonders auf dem Marsfelde. Jedoch mußten von der Stadt erst geeignete Zufahrtstraßen von der Altstadt her geschaffen werden, wie die Mars- und die

[1] Die Mindest- und Höchstpreise für bebauten und unbebauten Grund und Boden in den beiden Jahrfünften wurden von Herrn Dr. von Renauld nach den rentamtlichen Umschreibeverzeichnissen berechnet und auf die einzelnen Stadtbezirke verteilt. Es wurden die Preise für Privatgrundstücke berechnet, wobei besonders hohe und besonders niedrige ausgeschlossen wurden, wie auch die bei Zwangsversteigerung, Vertauschungen, Verkäufen unter Auflage von Servituten bezahlten Preise, da diese die freie Preisbildung zu beeinträchtigen geeignet sind. Für die Altstadt wurden aus den oben erwähnten Gründen keine Preise für den unbebauten Grund und Boden berechnet. — Für die freundliche Überlassung der Bodenpreise sei auch an dieser Stelle Dank ausgesprochen.

Digitized by Google

Hirtenstraße, bevor dieses Gebiet der Bebauung erschlossen werden konnte; die Gemeinde hat durch die Durchführung der Hasenstraße und Unterführung derselben unter dem Zentralbahnhofe und Überführung der Graßerstraße über denselben auch eine direkte Verbindung mit den südlich des Zentralbahnhofes gelegenen Bezirken geschaffen. Erst in den letzten Jahren ist daher die Bautätigkeit etwas belebt worden. Die Stadt selbst hat einen großen Teil ihres Besitzes in diesem Bezirke, den Maffeianger, den sie der Bebauung hätte erschließen können, an den Fiskus verkauft[1]. Die Preise für Grundstücke bezw. ihre Spannung sind in dem V., VI. und VII. Bezirk bedeutend gestiegen, so vom unbebauten Boden im V. Bezirk von 10—238 Mk. auf 19—501 Mk., im VIII. Bezirk von 2—89 Mk. auf 7—214 Mk., im VI. Bezirk von 1—121 Mk. auf 35—137 Mk., jene vom bebauten Boden im V. Bezirk von 14—858 Mk. auf 33—1000 Mk., im VI. Bezirk von 24—949 Mk. auf 9—1000 Mk., im VIII. Bezirk von 9—475 Mk. auf 23—1121 Mk.[2].

Eine größere Tätigkeit in der Erschließung neuer Baugebiete als in der Maxstadt entfaltete die Stadtgemeinde in der jetzigen Ludwigsstadt, welche die frühere Ludwigvorstadt, Isarvorstadt, Annavorstadt, das Lehel und einen Teil der Schönfeldvorstadt umfaßt. Vor allem ist die Tätigkeit der Stadt im IX. Bezirk (Theresienwiese) zu erwähnen. Zu ihrem bisherigen Besitz erwarb sie 1880/81 42 Tagwerk (14,3 ha) zum Preise von 8000 Mk. für ein Tagwerk oder 2,34 Mk. für 1 qm hinzu, so daß sie von dem etwa 255 Tagwerk (87 ha) großen Areal zwischen Krankenhaus und dem Steilhang an der Theresienwiese 170 Tagwerk (58 ha) ihr und der von ihr verwalteten Stiftungen eigen nennen konnte[3]. Hiervon hat die Stadt das Gebiet zwischen Theresienwiese und Schwanthaler-, Pauls-, Pettenkofer-, Goethe- und Lindwurmstraße bis zum Bahndamm der Bebauung zugeführt, und zwar hatte sie bis Ende 1898 ca. 5 ha Bauland verkauft zum Preise von 35—60 Mk. für 1 qm. Diese Preise sind ziemlich hoch, wenn man bedenkt, daß durch ortspolizeiliche Vorschrift die Ausnutzung des Bodens sehr beschränkt wurde (offenes Bausystem mit 12 m Abstand, Erdgeschoß und 2 Obergeschosse, einstöckige Rückgebäude), daher wurden die Anwesen sehr teuer. Die Spannung für 1 qm bebauten Bodens stieg von 32—1076 Mk. 1891/95 auf 50—1555 Mk. 1896/1900, also weit höher als in der Maxstadt. Für den unbebauten

[1] 24 780 qm für 4 500 000 Mk. (VIII. Bezirk).

[2] Im VII. Bezirk von 26—356 Mk. auf 83—473 Mk.

[3] V.V. 1882—1887 S. 86 ff.

Digitized by Google

Boden stieg die Spannung von 36—156 Mk. auf 19—400 Mk. Doch dieser Bezirk ist jetzt fast ganz ausgebaut, wie auch der anschließende X. Bezirk (Schlachthaus) zwischen Thalkirchner- und Lindwurmstraße. Da in diesem Bezirke große städtische Gebäude liegen, war die Gemeinde an der Aufschließung desselben stark beteiligt, so bei der Herstellung der Häberlstraße, der Tumblingerstraße u. a. mehr. Auch südlich des Südbahnhofes im XI. Bezirke befinden sich große städtische Gebäude, vor allem die Lagerhäuser, der Holzhof u. a. mehr. Um diese, sowie die großen Gebiete südlich des Bahndammes an die innere Stadt anzuschließen, hat die Stadt am Südbahnhofe Unterführungen herstellen lassen für die Hauptzugangsstraßen, die Thalkirchner- und die Lindwurmstraße, während die Unterführung der Tumblingerstraße nicht erreicht werden konnte. Da die städtischen Lagerhäuser aufgegeben sind, kann hier die Stadt noch ein großes Gebiet (8,22 ha) der Bebauung zuführen. Vorläufig aber war in diesem Teile des XI. Bezirkes die Bautätigkeit nur gering, während der nördliche Teil zwischen der Altstadt und der Isar schon fast ganz ausgebaut ist. Hier hat die Stadt eine rege Tätigkeit, vor allem an der Isar, da es sich um schwierige Uferbauten handelte, entwickelt und neue Straßenzüge geschaffen, wie die Auen- und die Wittelsbacherstraße. An diesen verkaufte sie ca. 2,3 ha Bauland zum Preise von 30—35 Mk., in neuerer Zeit von 50—60 Mk. für 1 qm. Die Spannung der Preise für unbebauten Boden betrug 1891/95 5—118 Mk., 1896/1900 7—200 Mk., für bebauten Boden 4—540 Mk. bezw. 9—699 Mk.

Der XII. Bezirk (Gärtnerplatz) ist ganz ausgebaut, wie aus der Anwesenstatistik hervorgeht. Es sind daher keine Verkäufe von Bauplätzen im letzten Jahrfünft zu verzeichnen. 1891/95 war die Spannung 93—130 Mk. für unbebauten Boden, jene für bebauten Boden stieg von 35—775 Mk. auf 113—1036 Mk. Über die Grundbesitzveränderungen in den genannten Bezirken kann Tabelle I nicht genügend Auskunft geben, da vor allem der IX. Bezirk (Theresienwiese) nicht in der Sektion VI enthalten ist und diese sich nur mit dem X.—XII. Bezirk deckt. Wir sehen in den letzten Jahren, besonders aber 1901, eine starke Abnahme der Grundstücksverkäufe, vor allem des Erlöses aus denselben.

Im XIII. Bezirk (Max II. Denkmal) zwischen Zweibrückenstraße und Englischem Garten hat die Stadt ganz besondere Tätigkeit zur Erschließung des Gebietes entwickelt, zunächst bei der Anlage der Steinsdorfstraße (Quaianlage), dann beim Durchbruch von Straßen

Digitized by Google

im früheren Lehel, wie Stern-, Mühl-, Triftstraße u. a., und endlich bei der Durchführung der Prinzregentenstraße. Bebauungsfähiges Land findet sich in diesem Bezirke nur noch nördlich der Prinzregentenstraße am Englischen Garten, deshalb hat die Bautätigkeit hier seit 1898 nachgelassen. Die Grundstückspreise sind stark gestiegen, beim unbebauten Boden von 12—200 Mk. auf 23—290 Mk., beim bebauten Boden von 35—651 Mk. auf 37—870 Mk. Die Grundbesitzveränderungen dieses Bezirks sind in jenen der Sektion II (Lehel) enthalten, welche aber einen kleinen Teil von Schwabing mit umfaßt. Die Zahl der Verkäufe von unbebauten Liegenschaften ging danach 1900 stark zurück, jedoch ist nur eine Zwangsversteigerung, wenn auch von einem großen Grundbesitz, zu verzeichnen.

2. Die Vorstädte und das Stadterweiterungsgebiet rechts der Isar. Ein Beweis für die große Bedeutung guter Verkehrsstraßen und Verbindungen mit dem Stadtinnern ist die nur sehr langsame Entwicklung der schon im Jahre 1854 einverleibten Vororte Haidhausen, Au und Giesing bis zum letzten Jahrfünft. Erst nachdem in den Bezirken links der Isar gute Zugangsstraßen zu den Brücken geschaffen waren und dann erst nachdem auf dem rechten Isarufer der Steilhang durch sehr kostspielige[1] Auffahrtstraßen überwunden war, konnte sich 1891/95 in Haidhausen und 1896/1900 in Untergiesing eine regere Bautätigkeit entfalten, während die Au erst in der jüngsten Zeit nach Fertigstellung der neuen Auffahrtstraßen (Gebsattel-, Bergstraße) sich zu entwickeln beginnt und das hinter derselben liegende große Giesinger Oberfeld an die Stadt herangezogen wird. Hier mußte die Stadt auch durch Unterführungen die Hindernisse, die der Bahndamm und der Ostbahnhof für die Aufschließung dieser Stadterweiterungsgebiete bildeten, überwinden. Für die Entwicklung von Haidhausen und dem 1892 eingemeindeten Bogenhausen war die Weiterführung der Prinzregentenstraße unter Überwindung des Steilhanges besonders wichtig. Für den ganzen Osten aber war die Ausdehnung des Trambahnnetzes nach und in demselben von großer Bedeutung. Jetzt steht er durch 5 Trambahnlinien mit der Altstadt bezw. dem Zentralbahnhof und dem Westen in Verbindung[2].

An der Aufschließung des Ostens durch Verkauf von Bauland hat sich die Stadt nur wenig beteiligt. Nur zwischen der Isar, dem

[1] Namentlich die zahlreichen Herbergen waren der Regulierung des Steilhanges hinderlich.

[2] M.Z. 1901 S. 48.

Digitized by Google

Steilhang und dem Bahndamme hat sie selbst neue Straßenzüge eröffnet und Bauplätze in größerem Maße verkauft. Hier hat die Stadt größere Besitzungen (Städtischer Heumarkt, Städtische Gärtnerei usw.) und führte in denselben einzelne Straßen durch (Claude Lorrain-, Humboldt-, Oselestraße, Regulierung der Freibadstraße) und verkaufte an diesen ca. 1,5 ha Bauland für 33—65 Mk. für 1 qm. Wichtiger für die Aufschließung des Ostens ist aber die Tätigkeit der Terraingesellschaften[1]. Im Jahre 1897 erwarb die in demselben Jahre gegründete Heilmannsche Immobiliengesellschaft (Aktiengesellschaft) ein großes Gebiet an der Ismaningerstraße und erschloß dieses der Bebauung. 1898 kaufte die 1897 gegründete Bayrische Terrain-Aktiengesellschaft in München ein zusammenhängendes Terrain von 23,9 ha für 3,5 Millionen Mk. zwischen Prinzregenten- und Äußeren Wienerstraße und 1899 von der Aktienziegelei 6,7 ha für 1,2 Millionen Mk. Nachdem die Gesellschaft mehr als 3 ha zur Herstellung der Straßen abgetreten hatte, wurden fortgesetzt Bauplätze mit gutem Nutzen verkauft[2]. Von großer Bedeutung für die Aufschließung des Geländes an der Prinzregentenstraße war die Schaffung des Prinzregenten-Theaters durch die Gesellschaft Prinzregenten-Theater, deren Gründer neben Privatpersonen besonders die Bayrische Terrain-Aktiengesellschaft, die Aktienziegelei, die Heilmannsche Immobiliengesellschaft und das Baugeschäft Heilmann und Littmann sind[3]. 1901 wurde das Theater eröffnet. Um die Erschließung des Gebietes noch mehr zu fördern, wurde im April 1900 die Prinzregentenplatz-Aktiengesellschaft gegründet, welche neben dem Zwecke des Erwerbs, der Parzellierung und des Verkaufs von Grundstücken noch den für die Gestaltung der Terrain- und Bauverhältnisse wichtigeren Zweck verfolgt, Baudarlehen zu gewähren, um dadurch die Bautätigkeit anzuregen und die Tätigkeit der Banken zu ergänzen. Sie erwarb von der Heilmannschen Immobilien-

[1] Die Angaben über die Terraingesellschaften sind dem „Handbuch deutscher bezw. süddeutscher Aktiengesellschaften" (Leipzig) und Zeitungsberichten entnommen. Über die Lage der Gebiete der Terraingesellschaften gibt „Brunns neuester Plan von München" genauen Aufschluß.

[2] 1899/1900: 2,4 ha, 1900/1901: 2,2 ha, darunter ein Baublock für 3 Mk. für den Quadratfuß oder 35 Mk. für 1 qm.

[3] Die Gesellschaft brachte außer dem Boden (0,7 ha) zu Selbstkostenpreisen das nötige Baukapital auf. Die Hoftheaterintendanz verzinst das Platz- und Baukapital mit 2% und zahlt jährlich 55 000 Mk. Pacht auf 10 Jahre, innerhalb deren der Zivilliste das Recht der Erwerbung des Theaters zum Betrage der damaligen Grund- und Baukosten vorbehalten ist.

Digitized by Google

gesellschaft ca. 6,6 ha reine Bauplatzfläche zum Preise von 3,50 Mk. für den Quadratfuß oder ca. 40 Mk. für 1 qm, von der sie 1900/01 nur 1749 qm verkaufte, da der Bebauungsplan erst spät genehmigt wurde, nach welchem, wie im Terrain der Bayrischen Terrain-Aktiengesellschaft das geschlossene System mit Parterre und 3 Stockwerken zugelassen ist. 1901/02 konnte die Gesellschaft trotz der ungünstigen Verhältnisse auf dem Immobilienmarkte 2,3 ha verkaufen bezw. vertauschen, 1902/03 dagegen nur 0,1 ha. — Um ihr Terrain weiter zu erschließen, hat die Prinzregentenplatz-Aktiengesellschaft selbst Häuser erbaut.

Im nördlichen Bogenhausen hat die 1900 gegründete Terraingesellschaft Herzogpark-Gern den ehemaligen 389,3 Tagewerk oder 130,6 ha großen Park des Herzogs Karl Theodor für 4 Millionen Mk. erworben. Die Tätigkeit der Gesellschaft war aber nur vorbereitend, da der Baulinienentwurf für dieses neue Villenviertel noch nicht fest stand. Dasselbe gilt von der Terrain-Aktiengesellschaft München-Nordost und der Aktienziegelei, welche hier größere Gebiete besitzen[1].

Auch in dem vom Verkehr mit der Stadt trotz des 1898 eröffneten Giesinger Bahnhofes aus Mangel an Zufahrtsstraßen fast abgeschlossenen Untergiesing besitzt eine Terrain-Aktiengesellschaft, die Münchener Allgemeine Terraingesellschaft, eine Fläche von 57,2 ha, welche aber verpachtet ist. Ganz anders dagegen hat sich im Südwesten von Giesing, im Giesinger Oberfeld, die von der Heilmannschen Immobiliengesellschaft geschaffene Villenkolonie Menterschwaige entwickelt, da sie gute Verbindungen mit der Stadt über Großhesselohe mit der Staatsbahn und der Isartalbahn hat. In diesem 47,7 ha großen Gebiete, in welchem die Häuser nur Erdgeschoß und ein Obergeschoß bei 10—12 m Pavillonzwischenraum haben dürfen, hat sich eine rege Bautätigkeit entwickelt[2], und ein großer Teil ist schon verkauft. Auch das südlich des Bahndammes gelegene Gut Geiselgesteig mit einer Fläche von 159,1 ha

[1] Nicht direkt kommen zwei Terrain-Aktiengesellschaften in Betracht, deren Besitz außerhalb des Burgfriedens, aber unmittelbar an demselben liegt. Die Terrain- und Baugesellschaft München Ost (gegründet 1899 mit 500 000 Mk. Aktienkapital) hatte 1901 in Berg am Laim, Trudering, Solalinden einen Besitz von 442,9 ha. Die Terraingesellschaft Ostend (gegründet 1898 mit 600 000 Mk. Aktienkapital) besitzt 136,3 ha an den Stationen Haar und Gronsdorf.

[2] Der Quadratmeter kostet 45—80 Pf. je nach Lage. S. auch Hardenberg, Villenkolonien und Terraingesellschaften in München. Süddeutsche Bauzeitung 1900 S. 354.

Digitized by Google

wurde von der Heilmannschen Immobiliengesellschaft erworben, um hier ein weiteres Villenviertel zu eröffnen. Nördlich der Menterschwaige erwarb 1901 die Prinzregentenplatz-Aktiengesellschaft, um ihren Wirkungskreis zu erweitern, von Ingenieur Heilmann durch Tausch ein schon vollständig arrondiertes, 51,5 ha großes Grundstück für 1,5 Millionen Mk., welches sich vom Grünwalderplatz bis zum städtischen Sanatorium Harlaching erstreckt.

In Haidhausen (XV. Bezirk) hat, wie bemerkt, schon 1891/95 eine lebhafte Bautätigkeit eingesetzt, der aber durch den Ostbahnhof eine Schranke gesetzt wurde. Die Preise für unbebauten Boden stiegen von 4—59 Mk. auf 0,2—150 Mk., für bebauten Boden von 9—263 Mk. auf 19—464 Mk. Die Grundstücksverkäufe hatten schon 1897 ihren Höhepunkt erreicht, hoben sich wieder im Jahre 1899, um 1900 desto stärker zurückzugehen; ohne die Tätigkeit der Terraingesellschaften, besonders der Bayrischen Terrain-Aktiengesellschaften, wäre dieser Rückgang noch bedeutend stärker gewesen. Die Zahl der Zwangsversteigerungen ist ziemlich gleich geblieben und nicht von großem Belang.

In Bogenhausen war die Bautätigkeit in den letzten Jahren stärker als in Haidhausen, was wohl zum Teil der Tätigkeit der Terraingesellschaften zuzuschreiben ist, besonders der Heilmannschen Immobiliengesellschaft an der Ismaningerstraße. Die Preise für unbebauten Boden stiegen von 9—180 Mk. auf 0,8—211 Mk.[1], für bebauten Boden von 1—370 Mk. auf 14—541 Mk. Die Grundstücksverkäufe gingen seit 1899 stark zurück, denn die hohen Erlöse aus Kauf und den sonstigen Besitzveränderungen (Einlage) im Jahre 1900 sind zum größten Teil auf die Gründung der neuen Terraingesellschaften zurückzuführen. Der große Erlös aus dem Tausch ist durch den oben erwähnten Tausch zwischen der Prinzregentenplatz-Aktiengesellschaft und Heilmann herbeigeführt.

In der ehemaligen Vorstadt Au ist die Bautätigkeit zurückgeblieben, hob sich jedoch 1898/1900, um dann besonders im nördlichen Teil (XVI. Bezirk) zurückzugehen. Hier fanden 1891/95 keine nennenswerten Besitzveränderungen an unbebautem Boden statt, der Preis desselben ist von 144 Mk. im Jahrfünft 1886/90 auf 11—225 Mk. im Jahrfünft 1896/1900 gestiegen, der Preis für bebauten Boden stieg auch bedeutend, von 45—373 1890/95 auf 11—813 Mk., da die

[1] In der neuesten Zeit wurden in der Nähe des Prinzregentenplatzes 133 Mk. für 1 qm, weiter entfernt 73 Mk. gezahlt, in der Nähe des Bahngeleises, wo ein neues Industrieviertel entstehen soll, 29 Mk.

Digitized by Google

Herbergsanwesen relativ teuer bezahlt werden müssen. In dem südlichen Teil der Au stiegen die Bodenpreise nicht so, da bedeutend mehr bebaubares Land vorhanden ist. Es hoben sich hier die Preise für unbebauten Boden von 4—100 Mk. auf 3—130 Mk., für bebauten von 11—370 Mk. auf 20—540 Mk.

In Giesing hat die Bautätigkeit, wie wir sahen, erst im letzten Jahrfünft kräftig eingesetzt, die Preise für unbebauten Boden stiegen entsprechend, von 0,9—59 Mk. auf 0,3—102 Mk., für bebauten Boden von 1—254 Mk. auf 1—387 Mk. Die Verkäufe an unbebauten Liegenschaften erreichten in der Steuersektion VIII, welche außer Obergiesing auch die Au umfaßt, 1899 ein Maximum, auf das 1900 ein sehr starker Rückgang folgte, während die Zahl der Zwangsversteigerungen bedeutend zunahm. In Untergiesing, das sich bis zur Großhesseloher Brücke erstreckt, trat auch 1900 ein starker Rückgang der Grundstücksverkäufe ein, der ohne die Tätigkeit der Heilmannschen Immobiliengesellschaft in der Villenkolonie Menterschwaige noch größer gewesen wäre.

3. Das Stadterweiterungsgebiet im Westen und Südwesten der Stadt. Wie im Osten so war auch im Südwesten die Erschließung neuer Bauquartiere trotz der großen Ausdehnung des Stadtgebietes nach Sendling hin durch den Mangel an guten Verkehrsmitteln aufgehalten worden. Wir sahen, wie die Stadt im IX., X. und XI. Bezirk für Verkehrsstraßen sorgte und diese unter dem die Entwicklung hemmenden Bahndamme hindurch in das Stadterweiterungsgebiet leitete. Von großer Bedeutung war auch die Ausdehnung und die Ausgestaltung des Trambahnnetzes, so vor allem die Verlängerung der Linie Stachus—Sendling bis Neuhofen, die Anlage der Linie Färbergraben—Isartalbahnhof und die frühzeitige Einrichtung dieser Linien für elektrischen Betrieb, und jener von der Landsbergerstraße bis Schwabing und die Schaffung des Vorortverkehrs über Laim nach Pasing und über Thalkirchen nach Großhesselohe.

Im XX. Bezirk, westlich der Theresienwiese bis zum Bahndamme, hat sich erst im letzten Jahrfünft eine größere Bautätigkeit entwickelt. An der Aufschließung dieses Bezirkes hat die im Jahre 1898 gegründete Immobilien- und Baugesellschaft München einen regen Anteil gehabt. Diese erwarb 1898 2,5 ha Baugrund an der Bergmann-, Riedler- und Heimeranstraße für 1,3 Millionen Mk. (mit dem Gebiete in Friedenheim) und 1899 noch 3,1 ha in deren Nähe für 0,97 Millionen Mk. Außerdem hatte die Gesellschaft 1898 3,4 ha in Friedenheim erworben. Während auf diesem Terrain die Tätigkeit der Gesellschaft bis 1901

Digitized by Google

eine vorbereitende war, gestaltete sich der Verkauf im Westendviertel ziemlich lebhaft[1], so daß das Terrain zum großen Teil schon bebaut und die Neubauten bewohnt sind. Die Grundpreise stiegen von 2—58 Mk. auf 11—93 Mk. für unbebauten und von 15—350 Mk. auf 14—380 Mk. für bebauten Boden.

In dem vom XX. Bezirk nur durch die Bahndämme getrennten Vororte Laim haben die Terrain-Aktiengesellschaft an meisten ihre Tätigkeit entfaltet. In der Nähe des Bahndammes hat 1898 die Terrain-Aktiengesellschaft München-Friedenheim 24,3 ha für rund 1 Million Mk. erworben, Bauplätze aber noch nicht viel verkauft, da die Baulinienpläne erst spät genehmigt wurden[2]. Mehr verkauft hat die Terraingesellschaft München-West, welche 1897 98,4 ha für 1,5 Millionen Mk. erwarb[3]. Ende 1900 trat diese in Fusion mit der Terrain-Aktiengesellschaft Neu-Westend, hauptsächlich zur Beschaffung neuer Barmittel, die zur Bezahlung der Straßenpflasterung bezw. deren Sicherung ($1^1/_4$ Millionen Mk.) und zur Entfaltung der Bautätigkeit erforderlich gewesen wären.

Die Terraingesellschaft Neu-Westend ging im Jahre 1900 aus der Terraingesellschaft Westend hervor. Diese wurde schon im Jahre 1891 gegründet, in welchem sie 119,4 ha Liegenschaften in Laim samt Inventar für 897 000 Mk. übernahm. Jedoch konnte nur wenig Land verkauft werden, es entstand höchstens hie und da ein Haus im Orte oder ein Fabrikneubau am Geleisstrang. Die Gesellschaft hatte genug mit den Vorarbeiten zur Verwertung ihres Grundes zu tun, wobei sie vielfach auf den Widerstand der inzwischen reich gewordenen Bauern und der aus diesen gebildeten Gemeindeverwaltung stießen. Die Gesellschaft hat daher ihr ursprüngliches Gebiet nur wenig zum Zwecke der Arrondierung erweitert. Dagegen wurden 1898 vom Architekten Exter dessen in Pasing belegener Villen- und Grundbesitz erworben, sowie ein weiterer Grundbesitz daselbst. Ende 1898 betrug der Besitz der Gesellschaft 120,6 ha zum Gesamtwerte von ca. 1,4 Millionen Mk. Verkauft wurden 1899 39,4 ha mit einem Gewinn von 2,4 Millionen Mk. (davon 32 ha an die mit einem Aktienkapital von 1 Million Mk. neugegründete Terraingesellschaft München m. b. H. und 1,5 ha an die Allgemeine Baugenossenschaft von Verkehrsbeamten in

[1] Es wurden verkauft 1899/1900 1,1 ha, 1900/01 0,6 ha, 1901/02 0,13 ha.

[2] Infolge der besseren Ausnutzungsmöglichkeit durch eine andere Baustaffel wurde eine Wertsteigerung des Terrains um 367 000 Mk. erwartet.

[3] 1898/99 2,7 ha, 1899/1900 13,9 ha.

Digitized by Google

Laim), erworben wurden 50,5 ha, so daß Ende 1899 der Immobilienbesitz 131,7 ha betrug. Im April 1900 verkaufte die Gesellschaft 3,3 ha für 229 000 Mk. an den Bau- und Sparverein des bayrischen Eisenbahnerverbandes, wobei sie sich zur Herstellung der Straßen und zum Bau einer Trinkwasserleitung verpflichtete. Dieses Gebiet hat die Genossenschaft nach der Gewährung eines hohen, den größten Teil der Bausumme (2,69 Millionen Mk.) deckenden 3%igen Darlehens vom bayrischen Staate ganz ausgebaut und 51 Häuser (Erdgeschoß und 2 bezw. 3 Obergeschosse) mit 443 Wohnungen geschaffen.

Im März 1900 verkaufte die Westendgesellschaft an die neugegründete Terrain-Aktiengesellschaft Neu-Westend 52,8 ha Land in Laim und Pasing um 4,3 Millionen Mk. und im April 1900 den Restbesitz in Laim von 43,2 ha und die Villenkolonie II in Pasing zu 30,6 ha, zusammen für 8,39 Millionen Mk.[1]. Ende 1900 vermehrte die Neu-Westendgesellschaft ihr schon von 5 auf 12 Millionen Mk. erhöhtes Aktienkapital um weitere 2¼ Millionen Mk. infolge der Angliederung der Terrain-Aktiengesellschaft München-West, wodurch sie eine unter Umständen sehr lästige Konkurrenz beseitigte. Der Grundbesitz der Gesellschaft vergrößerte sich durch diese Fusion um 82,6 ha in Laim und Großhadern, so daß er 228,9 ha betrug. Hiervon wurden 51,7 ha verkauft, von denen der größte Teil auf das Gebiet der ehemaligen Gesellschaft München-West kam, und 13,1 ha für Straßen, freie Plätze und Anlagen in Laim an die Stadtgemeinde abgetreten, so daß im Besitz der Gesellschaft Ende März 1901 164 ha verblieben. Der Verkauf der Gesellschaft in Laim war erschwert durch die Veränderung der Straßenalignements infolge Einverleibung von Laim. Immerhin waren Mitte 1901 4 km Straßenfront bebaubar. Aber auch 1901/02 war die Tätigkeit der Gesellschaft nur vorbereitend wegen der im Baugewerbe herrschenden mißlichen Verhältnisse, dann weil die Festlegung der Baulinien und vor allem die Frage der Verlängerung der Trambahn über Laim nach Pasing noch nicht erledigt war. Verkauft bezw. abgetreten wurden 2,2 ha, zur Abrundung angekauft 5,3 ha, so daß sich Ende März 1902 ein Besitzstand von 490,28 Tagwerk oder 167,1 ha (Buchwert 16,74 Millionen Mk.) ergab, wovon 309,59 Tagwerk oder 125,5 ha in Laim lagen, das selbst nur eine Fläche von 466,5 ha hat. Im

[1] In der Liquidation wurden auf 2 Mill. Mk. Aktienkapital der Westendgesellschaft 14,3 Mill. Mk. zurückgezahlt, auf eine Aktie 7170 Mk. Die Liquidation ist als beendet anzusehen.

Digitized by Google

April 1902 erwarb die Gesellschaft in ihrem Gebiete liegende 26,8 ha Boden in Laim, im August verkaufte sie daselbst 51,8 ha um 5½ Millionen Mk. an den Fürsten von Taxis, außerdem aber nur einige kleine Parzellen in Pasing. Um mehr Grundstücke zu verkaufen, sucht die Gesellschaft in Laim die genossenschaftliche Bebauung zu fördern (es sind 65 Häuser mit 550 Wohnungen für die Genossenschaften erbaut worden) und hat daneben selbst mehrere Häuser errichtet und beschlossen, in Laim eine Realschule und ein Progymnasium zu erbauen für die Kinder jener, die sich auf ihrem Gebiete angesiedelt haben. Sie hofft, daß noch mehr Baugenossenschaften sich dort niederlassen.

Über die Bautätigkeit in Laim, die, wie wir sahen, durch die Terraingesellschaften sehr zu heben gesucht wurde, liegen zwar Zahlen vor, jedoch nur in Verbindung mit Nymphenburg, so daß sich auf Grund der Tabelle II die Entwicklung von Laim nicht genügend beurteilen läßt. Da jedoch die Bevölkerung in Laim von 838 Personen im Jahre 1895 auf 2612 im Jahre 1900 gewachsen ist, in Nymphenburg dagegen nur von 3694 Personen auf 3936, so ist anzunehmen, daß der größte Teil der Mehrung der Anwesen im XXIII. Bezirk von 347[1] auf 504 in Laim stattgefunden hat. In Laim und Nymphenburg sind die Preise für unbebauten Boden von 0,5—24 Mk. auf 0,6—77 Mk., für bebauten von 2—74 Mk. auf 8—101 Mk. gestiegen. Diese Preise sind für Laim aber zu hoch, denn im Jahre 1900 betrug hier der Preis für 1 qm Boden 7—14 Mk., stieg wohl auch bis 35 Mk. Über den Grundbesitzwechsel sind nur Angaben vom Jahre 1900 und 1901 vorhanden. Diese zeigen aber deutlich den Einfluß der Krisis, wenn auch im Jahre 1900 die große Verschiebung zwischen den Terraingesellschaften stattfand.

In dem Teile des XIX. Bezirkes zwischen den Bahngeleisen, dem Sendlinger Unterfeld, hat sich an der Lindwurmstraße und südlich derselben eine etwas regere Bautätigkeit gezeigt. Eine Terraingesellschaft hatte hier bis zum Jahre 1901 noch keine Tätigkeit entwickelt. Jedoch hatte Baumeister Hoech hier große Komplexe erworben, und von diesem erwarb die Prinzregentenplatz-Aktiengesellschaft 1901 durch Tausch 2,4 ha und 1902, als er in Zahlungsschwierigkeiten geraten war, die neugegründete Terrain-Aktiengesellschaft Bavaria 4,4 ha für etwa 1,4 Millionen Mk. Durch die Instruktion neuer Baulinien wurde die

[1] Nymphenburg hatte am 1. Januar 1899: 222 Anwesen, Laim am 1. Januar 1900: 63 Anwesen.

Digitized by Google

Ausnutzbarkeit des Bodens erhöht und die Aussichten auf baldige Bebauung gefördert. Bedeutend früher hatte auf dem Sendlinger Oberfeld eine Bodengesellschaft einen großen Komplex erworben. Im Jahre 1897 erwarb hier die Heilmannsche Immobiliengesellschaft ein Gebiet von rund 200 Tgw. oder 68,2 ha. Diesist noch nicht der Bebauung zugeführt worden, wird aber bald zugänglich gemacht werden, da die Gesellschaft beim Verkauf des Areals für den Waldfriedhof die Bedingung stellte, daß die Stadt bis zum 1. Januar 1904 eine Straße und darauf eine Trambahnlinie herstellen sollte. Die Stadt ist darauf eingegangen, hat aber den Termin für die Eröffnung der Trambahn etwas hinausgeschoben. Im Jahre 1902 verkaufte die Heilmannsche Immobiliengesellschaft ihren Restbesitz in Laim und ferner einen größeren Komplex an die neugegründete Terraingesellschaft Sendlinger Oberfeld (G. m. b. H. mit 300 000 Mk. Aktienkapital). Von dem bedeutend größeren Areal der Gesellschaft in Klein- und Großhadern, das unmittelbar an den Burgfrieden und den Besitz der Gesellschaft innerhalb desselben stößt, hat sie außer der Fläche des Waldfriedhofes (38,6 ha) nur sehr wenig verkauft und sich auf die Anlage einzelner Straßen beschränkt.

Größere Bedeutung für die Erschließung des Sendlinger Oberfeldes haben die im Jahre 1891 an der damaligen Burgfriedengrenze in Talkirchen gegründeten Isarwerke (G. m. b. H.). Diese großen Elektrizitätsanlagen mit zwei im engsten Zusammenhange stehenden Zentralstationen bei Höllriegelsgereut und Pullach haben unter geeigneter Ausnutzung der Wasserkräfte der Isar oberhalb Großhesselohe seit mehr als einem Dezennium die weitere Umgebung mit elektrischem Strom versorgt (so auch Talkirchen und Laim). Wichtiger aber wurden sie durch die Schaffung eines ganzen Fabrikviertels unmittelbar am Burgfrieden der Stadt, wobei sie Terrain nur unter der Bedingung des Bezuges elektrischer Kraft von ihr verkaufen. (Das Gebiet umfaßt mehr als 70 ha.) Da auch Anschlußgeleise gelegt wurden, entwickelte sich hier ein großes Fabrikviertel ohne Schornsteine, welches durch die Staffelbauordnung auf seinen jetzigen Umfang beschränkt ist. Für den übrigen Teil des Sendlinger Oberfeldes südlich der Isarwerke bis Talkirchen ist villenartige Bebauung vorgeschrieben. — Hier hat die Heilmannsche Immobiliengesellschaft ein kleines Villenviertel eröffnet, dann innerhalb des Burgfriedens auch auf der Ludwigshöhe und nicht weit davon entfernt, außerhalb des Burgfriedens an den Haltestellen Solln (Staatsbahn) und Pullach (Isartalbahn). Ferner hat die Gesellschaft in Planegg zur Schaffung einer Villen-

Digitized by Google

kolonie 14,4 ha erworben, jedoch im Jahre 1900 an die Heimstättengesellschaft verkauft, zu demselben Zwecke dann in Gräfelfing ca. 123 ha, welche sie im Jahre 1902 für ca. 3 Millionen Mk. an die Terraingesellschaft Gräfelfing veräußerte, und endlich am Starnberger See bei Feldafing 200 Tagwerk (ca. 68 ha), wo sie eine Villenkolonie selbst schafft[1]. —

In Sendling hat, wie wir sahen, die Bautätigkeit in den letzten Jahren zugenommen. Die Preise für unbebauten Boden stiegen entsprechend, von 0,5—53 Mk. auf 0,1—72 Mk., für bebauten Boden von 0,3—323 Mk. auf 3—432 Mk. Die Besitzveränderungen sind nicht ausscheidbar, da die V. Steuersektion (Theresienwiese) neben dem XIX. auch den IX. und den XX. Bezirk umfaßt, zwei Bezirke, in welchen die Bautätigkeit im letzten Jahrfünft bedeutend war. Für Thalkirchen liegen für die Bautätigkeit und den Besitzwechsel nur die Zahlen von 1900 und 1901 vor. Danach ist die Bautätigkeit nicht unbedeutend, wie denn auch die Zahl der Anwesen im letzten Jahrfünft bedeutend zugenommen hat[2]. Die Preise für bebauten Grund und Boden stiegen von 0,6—100 Mk. auf 1—250 Mk., die Spannung der Preise für unbebauten Boden dagegen ist geringer geworden: 1891/95 0,2—96 Mk., 1896/1900 0,7—57 Mk., was wohl seinen Grund darin hat, daß entfernter liegende Grundstücke veräußert wurden. Bei den Besitzveränderungen an unbebauten Liegenschaften zeigt sich ein starker

---

[1] Nur für die Bewegung des Gesamtbesitzes der Heilmannschen Immobiliengesellschaft liegen Zahlen vor. 1897 wurden 347 ha erworben und 16,2 ha verkauft, so daß der Bestand am 1. Januar 1898 330,8 ha war. 1898 wurden 279,2 ha hinzuerworben, verkauft bezw. für Straßen, Plätze und Anlagen abgetreten 73,9 ha, so daß am 1. Januar 1899 der Bestand 536,1 ha betrug. 1899 wurden 182,9 ha erworben und 89,9 ha verkauft bezw. abgetreten, so daß am 1. Januar 1900 der Bestand 629,1 ha war. In diesem Jahre kamen durch Kauf und als Einlagen 296,2 ha hinzu, während 73,6 ha verkauft bzw. abgetreten wurden, so daß der Gesamtbesitz der Gesellschaft am 1. Januar 1901 851,7 ha betrug. Im Jahre 1901 wurden 5,3 ha erworben, 143,7 ha verkauft bezw. abgetreten, so daß der Bestand 1. Januar 1902 713,3 ha betrug. Von diesem Gesamtbesitz waren gelegen 125,1 ha innerhalb des Burgfriedens-München, und zwar in Bogenhausen, Haidhausen, Holzapfelkreuth, Menterschwaige, Nymphenburg, Gern, Talkirchen, 405 ha außerhalb desselben, aber unmittelbar anstoßend, und zwar in Klein- und Großhadern, Solln und Geiselgesteig, 183,3 ha in Pullach, Lochham, Gauting, Feldafing.

[2] Talkirchen hatte 1895 123 Anwesen und 1416 Einwohner, 1900 302 Anwesen und 5773 Einwohner.

Digitized by Google

Rückgang der Verkäufe und eine große Zunahme der Zwangsversteigerungen, welche jedoch meistens kleine Objekte betrafen.

4. Die Stadterweiterungsgebiete im Nordwesten. In Neuhausen hatte, wie erwähnt, schon vor der Einverleibung eine rege Bautätigkeit eingesetzt, welche im letzten Jahrzehnt sich immer mehr steigerte, besonders nachdem geeignete Zufahrtstraßen durch den XX. Bezirk und auch eine Verbindungsstraße mit Schwabing durch die vom Militärfiskus durch Oberwiesenfeld gelegte Kasernstraße geschaffen und ferner der elektrische Betrieb auf der Strecke Nymphenburg—Ostbahnhof (1899) und Grünwaldpark—Ostbahnhof (1900) eingeführt war. An der Erschließung neuer Bauquartiere waren hier fast ausschließlich Private beteiligt. Die Stadt war für die Entwicklung außer durch die Verlängerung und Elektrisierung der Trambahn besonders tätig für die Auflassung des alten Landshuter Bahngleises, das ein großes Verkehrshindernis bildet. Jetzt wird das Geleise aufgelassen und eine breite Avenue auf dessen Flucht geschaffen. Die Preise des unbebauten Grund und Bodens haben eine starke Erhöhung erfahren, von 1—62 Mk. auf 2—100 Mk., jene für bebauten Boden stiegen von 18—438 Mk. auf 10—443 Mk. Die Grundverkäufe erreichten 1899 ihr Maximum, nach welchem sie 1900 und 1901 bedeutend abnahmen, während die Zwangsversteigerungen bedeutend stiegen. An diesen waren hauptsächlich Baumeister beteiligt, welche den Grund und Boden nur zum Teil für Zwecke der Bebauung erworben hatten.

Die Entwicklung von Nymphenburg läßt sich aus Tabelle II nicht ersehen, da es hier mit Laim zusammengefaßt ist. Jedoch sahen wir, daß der größere Teil der Anwesen der beiden Vororte zusammen auf Laim entfiel. In Nymphenburg war man bestrebt, neue Villenquartiere zu eröffnen, woran sich hauptsächlich die Heilmannsche Immobiliengesellschaft beteiligte. Diese hat zwischen dem Nymphenburger Park und dem Hirschgarten ein 27,6 Tgw. oder 9,4 ha großes Gebiet der Bebauung mit Villen erschlossen. Der Preis des Quadratmeters schwankt zwischen 18,80 Mk. und 29,35 Mk., je nach der Lage des Bauplatzes. Die Bauplätze (für ca. 70 Villen) sind zum großen Teile verkauft. Ein etwas größeres Bauquartier hat die Gesellschaft nördlich des Gerner Kanals zur Bebauung vorbereitet, welche dadurch begünstigt wird, daß an dem Terrain die 1900 vom Grünwaldpark zum nordwestlichen Friedhof durchgeführte Trambahnlinie vorbeiführt. Nördlich vom Nymphenburger Kanal hat im Jahre 1900 die Terrainaktien-

Digitized by Google

gesellschaft Herzogpark-München-Gern 30,2 ha. Grundstücke für 2,2 Millionen Mk. erworben. Das Terrain ist nach Genehmigung des Alignements durch Straßen aufgeschlossen, jedoch fanden keine Grundverkäufe statt. Auch die Stadt hatte 1897 in Nymphenburg einen großen Besitz zu 31,965 ha für 1,1 Millionen Mk. erworben zum eignen Bedarfe und zum Wiederverkauf, jedoch noch kein Terrain verkauft. Die Zahl der Grundstücksverkäufe war 1899 und 1900 ziemlich gleich, jedoch der Wert derselben 1900 bedeutend höher (darunter 2 Verkäufe zu je $1^1/_2$ und einer zu 1 Millionen Mk.). Stark zugenommen haben die Zwangsversteigerungen, an welchen 1901 mehrere Baumeister beteiligt waren.

5. Das Stadterweiterungsgebiet im Norden der Stadt. Während in allen übrigen Stadtteilen natürliche und künstliche Schranken die Aufschließung neuer Baubezirke mehr oder weniger hinderten, konnte im Norden eine rege Tätigkeit in dieser Art sich ungehindert entfalten, da hier die Ebene sich unbeschränkt fortsetzt und die vorhandenen Straßen des V. und VI. Bezirks ohne weiteres eine Fortsetzung gestatteten. Hier brauchte die Stadt nur für die Anlage und Ausdehnung von Trambahnlinien zu sorgen. 1895 wurden die bestehenden Linien Schwabing—Landsbergerstraße und Schwabing—Promenadeplatz zwar verlängert, der elektrische Betrieb wurde jedoch erst 1900 eingeführt. Die Lokalbahn Moosach—Schwabing, für welche die Stadt so große Aufwendungen gemacht hat, kommt für den Verkehr fast gar nicht in Betracht, da zunächst keine Personen befördert werden sollen. Bedeutungsvoller für die spätere Entwicklung ist, daß dieser Bahnbau die Stadt veranlaßte, in Schwabing weite Komplexe zu erwerben, wovon ein großer Teil nach Anlage der Industriegleise für industrielle Zwecke verkauft werden soll. Jedoch konnte die Stadt bis jetzt nur wenig Bauland verkaufen. Die Haupttätigkeit in der Erschließung von Schwabing und dem nördlichen Teile des VII. Bezirks, der eng mit jenem zusammenhängt, ging von einzelnen größeren Baumeistern aus. Schon anfangs der neunziger Jahre hatte ein Baumeister und Realitätenbesitzer (Hoech) hier große Gebiete erworben und sie der Bebauung zugeführt, war aber schon damals bei dem Rückgange der Bautätigkeit in Zahlungsschwierigkeiten geraten. Bei dem Aufschwunge der Bautätigkeit entwickelte er eine noch bedeutendere Tätigkeit auf dem Grundstücksmarkte und besonders im Norden, wo derselbe noch sehr große Terrains besitzt, geriet bei der Krisis dann wieder in Zahlungsschwierigkeiten. In der neueren Zeit hat außer

Digitized by Google

andern besonders ein Baumeister mit Hilfe einer auswärtigen Bank große Terrains teils selbst bebaut, teils der Bebauung erschlossen. Bodengesellschaften haben erst in der jüngsten Zeit in die Entwicklung eingegriffen. Nur die Bayrische Terrainaktiengesellschaft war hier länger tätig. Sie erwarb 1897 einen Teil des Parkes des Prinzen Leopold von Bayern im Umfange von 4,5 ha für 2 Millionen Mk. bar und zur Arrondierung 0,75 ha für 793 000 Mk. Ein weiteres Terrain in Neufreimann und ein Komplex an der Belgrad-, Herzog-, Klemens- und Fellmayrstraße wurden bald nach dem Erwerbe en bloc mit entsprechendem Nutzen verkauft. Das Terrain hinter dem Leopoldparke wurde 1899 durch Straßen erschlossen und in demselben Jahre ca. 5700 qm zwischen Friedrichs-, Habsburger-, Konrad- und Hohenstaufenstraße verkauft, darunter ca. 4900 qm an den Mitteldeutschen Kreditverein in Ansbach zu 111,50 Mk. per qm, während der Selbstkostenpreis 88 Mk. betrug. Dem letzteren gewährte die Gesellschaft 100 000 Mk. Baukapital, die Pfälzische Bank 170 000 Mk. Die Bayrische Terrainaktiengesellschaft hat aber diese Bauplätze bald wieder in einer Zwangsversteigerung zurückerworben. 1900/01 verkaufte die Gesellschaft weitere Bauplätze an Baumeister, welche dieses Terrain fast ganz ausgebaut haben. Im Jahre 1903 stieß die Gesellschaft durch ein Tauschgeschäft, durch das sie einen großen Besitz in Nymphenburg erwarb, den Restbesitz in Schwabing ab. Am Bahnhof der neu eröffneten Lokalbahn Moosach—Schwabing erwarb die 1900 gegründete Terraingesellschaft München-Schwabing 10,1 ha und legte in diesen Straßen an; Verkäufe aber haben 1900 und 1901 nicht stattgefunden. Kleinere Terrains besitzt die Terrainaktiengesellschaft München-Nordost an der Schleißheimerstraße, von welchen sie 1902 0,68 ha um 86 000 Mk. (mit einem Nutzen von 40 220 Mk.) an die Stadt verkaufte. Dagegen besitzt die Gesellschaft außerhalb aber unmittelbar am Burgfrieden 105 ha große Komplexe in Freimann und Kleinlappen, welche durch die Durchführung der Ringbahn zum Ostbahnhofe bedeutend an Wert gewinnen werden. Bei Freimann hat auch Hoech eine Fläche von 430 ha zu einem Werte von 23 Millionen Mk. erworben, ferner auch bei Milbertshofen. Die Stadt besitzt hier über 100 ha. Neue Baugründe sind von der 1900 gegründeten Petuelschen Terrainaktiengesellschaft München-Riesenfeld erschlossen worden. Diese erwarb den 53,7 ha großen Grundbesitz des Herrn Petuel für 2,7 Millionen Mk. und dazu noch 17,2 ha. 1900 wurden 1,2 ha verkauft und 0,7 ha für das Bahn-

Digitized by Google

areal der Lokalbahn, die durch den Besitz führt, abgetreten, 1901 wurden 0,3 ha verkauft und 0,14 ha für Straßenführung abgetreten. Diese werden in Riesenfeld, wo eine Villenkolonie im Entstehen ist, ausgeführt sein, ebenso die Verkäufe an Land.

Die Bautätigkeit war in Schwabing im letzten Jahrfünft die stärkste in der ganzen Stadt. Sie erreichte 1900 ihren Höhepunkt mit 100 neuen Gebäuden, wovon 80 in neuen Anwesen errichtet waren. Die gesamte Mehrung der Anwesen im letzten Jahrfünft betrug 219 gegenüber 83 im vorhergehenden. Die Bodenpreise stiegen von 0,8—109 Mk. auf 3—193 Mk. für unbebauten und von 2 bis 270 Mk. auf 5—458 Mk. für bebauten Boden. Die Preise für den unbebauten Boden sind die höchsten im ganzen Stadterweiterungsgebiete. Sie sind aber hier in den letzten Jahren etwas zurückgegangen, während sie in den übrigen Stadterweiterungsgebieten nur nicht weiter gestiegen sind. Die Verkäufe stiegen im Jahre 1899 bedeutend und besonders der Verkaufspreis, im Jahre 1900 war die Zahl der Verkäufe etwas größer, jedoch ging der Erlös aus denselben bedeutend zurück und ohne die Käufe der Stadt und die Ankäufe der Terraingesellschaften wäre nicht nur der Erlös, sondern auch die Zahl der Verkäufe zurückgegangen. Die Zahl der Zwangsversteigerungen schnellte in diesem Jahre stark empor, von 5 auf 27, der Erlös aus denselben von 252 700 Mk. auf 2 281 100 Mk., also um 2 Millionen Mk., und auch im Jahre 1901 war ihre Zahl und der Erlös nicht viel geringer. In beiden Jahren waren meistens Baumeister die Besitzer der versteigerten Grundstücke, welche zum größten Teil in der Nähe der bebauten Straßen lagen.

IV. Die Entwicklung der Bodenverhältnisse in der ganzen Stadt in der letzten Wirtschaftsperiode und die krisenartige Störung auf dem Terrainmarkte und im Baugewerbe.

Unter dem Einflusse des allgemeinen wirtschaftlichen Aufschwunges in der letzten Wirtschaftsperiode hat München im letzten Jahrfünft (1896—1900) einen großen Bevölkerungszuwachs gehabt. Diesen konnte die fast ganz ausgebaute Altstadt nicht aufnehmen und die Vorstädte links der Isar auch nur zum kleineren Teil. Sie wurden im Laufe des Jahrfünftes infolge der Bevölkerungsmehrung fast ganz ausgebaut, und zwar hat die Stadt in die Erschließung neuer

Digitized by Google

Bauquartiere in denselben, besonders im Süden und Südosten, nicht nur durch die Anlage von Straßen, sondern auch durch Verkauf von Bauterrain eingegriffen, da es vor allem galt, für die großen Stadterweiterungsgebiete, deren Einbeziehung in die Bebauung der große Bevölkerungszuwachs notwendig machte, gute Zufahrts- und Verbindungsstraßen mit dem Stadtinnern und durch dasselbe hindurch zu schaffen. Auch für die Anlage guter Verkehrsmittel trug die Stadt Sorge, jedoch konnte sie hierbei infolge finanzieller Schwierigkeit, welche die Übernahme des Trambahnunternehmens veranlaßt hatte, nicht dem Bedürfnisse so vorauseilen, wie es im Interesse der Erschließung neuer Bauquartiere erforderlich gewesen wäre.

An der Erschließung neuer Baubezirke selbst hat sich die Gemeinde in den Stadterweiterungsgebieten in der letzten Wirtschaftsperiode fast gar nicht beteiligt. Hier hatte die Terrainspekulation ein weites Feld und entfaltete ihre Tätigkeit in ausgedehntem Maße. Seit dem Jahre 1897 traten hier neben diesen Bodenspekulanten eine große Zahl von Terrainaktiengesellschaften mit großem Kapitale auf dem Grundstücksmarkte auf. Jedoch nur ein Teil dieser Gesellschaften hat seinen Besitz oder Teile davon der Bebauung durch Anlage von Straßen und Plätzen in der letzten Wirtschaftsperiode erschlossen, nachdem die Alignements für fast das ganze Stadterweiterungsgebiet festgestellt war, wie im vorhergehenden Abschnitte ausführlich dargestellt ist. Dadurch haben diese die für die Entwicklung der Stadterweiterungsgebiete wichtigste Aufgabe erfüllt, wozu sie als Besitzer großer zusammenhängender Komplexe am besten imstande sind und was z. B. für die Einverleibung von Laim mit maßgebend war. Einzelne Gesellschaften suchten, wie wir sahen, die Bautätigkeit durch die Gewährung von Baukapitalien an die Baumeister zu fördern und einzelne bauten auf eigene Rechnung hauptsächlich Villen, um so ihre Terrains zu verwerten.

Außer diesen Gesellschaften hat aber die durch den Erfolg einzelner Gesellschaften stark gehobene Nachfrage der in der Zeit des wirtschaftlichen Aufschwunges von der Spekulationswut erfaßten, besonders kleineren Kapitalisten nach Terrainaktien die Gründung weiterer Gesellschaften veranlaßt, welche am Burgfrieden und außerhalb desselben Terrains erwarben, deren Bebauung noch Jahrzehnte und mehr auf sich warten lassen wird. Bei einzelnen handelte es sich allerdings um Familiengründungen, wobei indes der Hauptgedanke mitgewirkt haben wird, diese sogenannten Familienpapiere gelegent-

Digitized by Google

lich mit hohem Aufgeld auf den Markt zu bringen. Durch diese starke Gründertätigkeit sind die an und für sich konservativen Effekten in München zu Industriepapieren mit so starker Preisfluktuation geworden, daß sie hier die hauptsächlichsten Spekulationsobjekte wurden. So haben in den Jahren 1897—1900 ganz außerordentliche Kapitalien im Terrainaktien- und im Terrainmarkte Verwendung gefunden. Die Ende 1902 bestehenden Terrainaktiengesellschaften umfaßten ohne die alte Westendgesellschaft ein ungefähres Aktienkapital von 48 Millionen Mk. Das bei der Ausgabe bezw. Einführung dieser Aktien an der Börse geforderte Agio ist mit ungefähr 15 Millionen Mk. anzunehmen. In den Tagen der stärksten Spekulation berechnet sich das Agio — allerdings nur nach dem Kursblatte — auf rund 48 Millionen Mk.; es war also eine volle Verdoppelung des Nennwertes eingetreten[1].

Auf den Grundstücksmarkt mußten diese kapitalkräftigen Gesellschaften einen großen Einfluß ausüben, wenn auch zunächst nur durch ihre Gründung, dann durch den Verkauf größerer Komplexe an neu gegründete Gesellschaften und wohl auch an Bodenspekulanten und schließlich, aber noch nicht in größerem Maße, durch den Verkauf von fertigem Bauland an die Bauunternehmer. Dieser Einfluß der Terraingesellschaften auf den Grundstücksmarkt zeigt sich in der starken Steigerung der Verkäufe von unbebauten Liegenschaften seit 1897, welche aus folgender Übersicht hervorgeht:

Jahr	Zahl der Besitzveränderungen					Gesamterlös in 1000 Mk.				
	insgesamt	durch Kauf	durch Tausch	durch Zwang	sonstige	Summe	aus Kauf	aus Tausch	aus Zwang	sonstiger
1895	395	348	27	15	5	21 995,2	19 818,5	1 768,5	408,2	—[2]
1896	368	324	25	10	9	25 951,8	22 425,0	2 589,7	719,1	209,0
1897	813	565	115	14	119	47 010,3	39 489,8	5 625,3	431,8	1463,4
1898	1076	638	147	17	274	54 718,9	45 395,8	6 127,3	1349,8	1846,5
1899	1194	704	153	18	319	73 190,0	54 989,4	15 185,2	1057,3	1958,1
1900	1152	588	169	66	329	81 179,3	60 312,4	10 916,0	4891,5	5059,4
1901	969	430	147	97	295	35 374,8	21 021,2	8 406,6	5158,6	788,4
1902	943	444	151	142	206	43 699,3	34 990,1	2 846,0	5863,2	—[2]

[1] Bayrische Handelszeitung 1902 Nr. 36, S. 557.

[2] In der Gesamtsumme nicht enthalten. Die Zahlen für 1895 sind den J.-U. 1900, jene für 1902 dem Monatsbericht des Stat. Amtes für Januar 1903 entnommen.

Digitized by Google

Die Nachfrage nach Bauterrain allein hat diese Steigerung der Verkäufe und die besonders in den Stadterweiterungsgebieten, wie wir sehen, starke Steigerung der Bodenpreise nicht allein bewirkt, sondern es wirkte hier außer andern Momenten die Bodenspekulation der Privaten und der Terraingesellschaften zusammen. Durch die stärkere Nachfrage der Terraingesellschaften selbst, welche sich in den ersten Jahren weiter auszudehnen suchten, trat eine schnelle Aufwärtsbewegung der Preise ein, und zwar war diese in der Nähe der Besitzungen der Gesellschaften vielfach so groß, daß sie die weitere Ausdehnung des Gesellschaftsbesitzes verhinderte. Der Expansionsdrang der Gesellschaften, besonders jener, welche weiter von der Stadt entfernt Terrain besaßen, wurde durch die Ende 1899 infolge der Übersättigung des Terrainaktienmarktes und der Verteuerung des Geldes auf diesem beginnende Störung stark beschränkt. Bis Ende 1901 schrumpfte das Agio der Terrainaktien nach Abzug des Disagio für einzelne Gesellschaften auf 8 Millionen Mk. zusammen, und auch die weitere Erholung förderte das Agio nur um 7 Millionen Mk. (1902), also kaum bis zu dem Preise, der ursprünglich von den Kapitalisten gefordert wurde.

Der starke, aus obiger Übersicht ersichtliche, Rückgang der Terrainverkäufe im Jahre 1900 — die Steigerung der Erlöse gegen das Vorjahr sind nur auf die Gründung von neuen Terrainaktiengesellschaften in Bogenhausen und Laim zurückzuführen — und die große Zunahme der Zwangsversteigerungen ist auf die stark verminderte Nachfrage nach Bauterrains von seiten der kleineren Bodenspekulanten und besonders der Bauspekulanten zurückzuführen infolge der durch die allgemeine Lage des Geldmarktes und durch das Hypothekengesetz vom Jahre 1899 sehr erschwerten Geldbeschaffungsmöglichkeit. Die Ursache des Rückgangs der Terrainverkäufe und der Mehrung der Zwangsversteigerungen ist aber nicht direkt auf den Rückgang der Bautätigkeit zurückzuführen, sondern diese ging wie die Terrainverkäufe zurück infolge der erschwerten Möglichkeit, für Bauplätze Geld zu erhalten, und zwar gingen die Terrainverkäufe vor der Bautätigkeit zurück.

Wie in andern großen Städten[1], ist auch in München das Bauunternehmertum meistens darauf basiert, Bauparzellen ohne Anzahlung und nur gegen hypothekarische Eintragung der Kaufsumme zu er-

[1] Schneider, Beschaffung von Hypotheken, S. 14.

Digitized by Google

werden und zu bebauen. Denn das Geschäft der Bauspekulation, welches seine Berechtigung hat und sogar absolut notwendig für die Unterbringung der Massen ist, lag zum großen Teil auch in München in schwachen Händen[1]. Leute, die durch Grundstücksspekulationen ein kleines Vermögen erworben hatten, kleine Maurermeister, überhaupt Bauhandwerker, die durch die Herstellung und Lieferung der in ihr Fach einschlägigen Arbeiten zum Baue die Baukosten herabzumindern bestrebt waren, dann das Gros der Maurerpoliere, denen der Bau lediglich Mittel zur Beschaffung des eigenen Unterhaltes während der Bauzeit war, bildeten die Mehrzahl der auf diesem Gebiete Tätigen. Hinter ihnen stand der Baugeldgeber, der je nach dem Baufortschritte die nötigen Mittel so lange zur Verfügung stellte, bis das Haus zur Beleihung durch die Bank fertiggestellt, war und der eventuell mit seiner Baugelderresthypothek hinter das Bankkapital zurücktreten mußte, wenn das gewährte Darlehen nicht hinreichte, diese und wohl auch jene für die Erwerbung des Bauplatzes vollständig zurückzuzahlen. Daß unter solchen Umständen häufig Gebäude entstanden, die nicht als vollwertig zu bezeichnen waren, ist zweifellos; allein die ziemlich scharfe Aufsicht der Baupolizeibehörde und der Umstand, daß die direkt unsoliden und vertrauensunwürdigen Elemente bald bekannt waren, und daß infolgedessen hauptsächlich die Banken und deren Vertrauensmänner den Kredit diesen Leuten gegenüber wesentlich beschränkten, verhinderten ein Überwuchern dieser zweifelhaften Elemente, so daß das Geschäft im großen und ganzen ein solides blieb. Auch die auswärts vielfach aufgetretene Erscheinung, daß die Zeche schließlich von den kleinen Bauhandwerkern bezahlt werden mußte, war in München relativ selten — alles wohl eine Folge des Umstandes, daß die Verhältnisse nicht so groß waren, daß man die unsauberen Elemente nicht alsbald erkannt und sich infolgedessen vor ihnen gehütet hätte[1]. Potente Baumeister und Architekten beteiligten sich an dieser rein spekulativen Art des Baugeschäftes verhältnismäßig wenig, sondern überließen sie den Bauspekulanten. Denn die Grundstückspreise im Stadterweiterungsgebiete sind in den letzten Jahren, wie wir sahen, so gestiegen, daß vielfach nur Unternehmer, die im ungünstigsten Falle wenig oder gar nichts zu verlieren haben, hier Spekulationsobjekte (Mietkasernen) herstellen können[2]. Für diese machte sich die Geld-

[1] „Münchener Grundstücksverhältnisse einst und jetzt". Münchener Allgemeine Zeitung 1902 Nr. 176, 178, 179 und 180. Hier speziell Nr. 178.

[2] Bericht der Handels- und Gewerbekammer von Oberbayern 1898, S. 164.

Digitized by Google

knappheit im Jahre 1900 und die Einschränkungen der Beleihung durch das Hypothekengesetz von 1899 am meisten geltend, denn hierdurch wurde die Beschaffung des Geldes nicht nur für sie verteuert und erschwert, sondern auch für die Abnehmer ihrer Spekulationsbauten. Denn da besonders im Stadterweiterungsgebiete eine Überproduktion namentlich an größeren Wohnungen stattgefunden hatte, standen hier so viele Wohnungen leer[1], daß die berufsmäßigen Hausbesitzer, selbst wenn ihnen nicht die Geldbeschaffung erschwert gewesen wäre, von dem Erwerb der Häuser abgestanden wären. Da so die Baufpekulanten ihren Verpflichtungen nicht nachkommen konnten, trat im Jahre 1900, in welchem die Bautätigkeit ihren Höhepunkt erreichte, im Baugewerbe[2] eine starke, noch lange nicht überwundene krisenmäßige Störung ein, welche in dem starken Anschwellen der Zwangsversteigerungen und in dem starken Rückgang der Verkäufe und Vertauschungen bebauter Anwesen ihren Ausdruck findet.

Jahr	Zahl der Besitzveränderungen					Erlös in 1000 Mk.			
	Kauf und Tausch	Erbschaft	Zwangsversteigerung	sonstige	zusammen	Kauf	Tausch	Zwangsversteigerung	Zusammen
1896	1253	350	103	81	1787	125 952,6	15 610,8	9 890,3	151 453,7
1897	1377	320	77	89	1863	150 879,7	18 772,5	12 096,7	181 748,9
1898	1350	303	46	88	1787	153 925,2	23 949,2	4 207,4	182 081,8
1899[3]	1174	306	57	102	1639	123 075,5	30 367,3	7 030,6	160 473,4
1900[3]	875	212	120	119	1326	93 048,1	25 575,2	21 515,7	140 139,0
1901	699	432	206	133	1470	79 629,7	26 151,7	31 019,9	136 801,3
1902	683	369	314	136	1502	61 428,7	21 659,5	42 912,9	126 001,1

[1] In München standen 1900 von 118 738 Wohnungen 5886 oder 5% leer, davon in Neubauten 2044 (in Schwabing 858 Wohnungen oder 11,2%, davon in Neubauten 416) von den Vierzimmerwohnungen standen 20,0%, von den Fünfzimmerwohnungen 22,5% und von den Sechszimmerwohnungen 18,9% leer. S. „Die Wohnungszählung vom 1. Dezember 1900 in München". Mitt. des Stat. Amtes XVII Heft 3 II. Teil S. 7—9 und 28.

[2] Die durchschnittliche Arbeiterzahl im Baugewerbe betrug 1898: 59 017, 1899: 61 758, 1900: 67 251, 1901: 61 552, 1902: 59 782. J. U. 1901. S. 56.

[3] Bis einschließlich 1898 ohne Nymphenburg, bis einschließlich 1899 ohne Laim und Thalkirchen. J. U. 1901. S. 30 und Monatsbericht für Januar 1903. S. 11.

Digitized by Google

Von den Zwangsversteigerungen sind auch viele berufsmäßige Hausbesitzer betroffen, welche die Häuser von den Bauspekulanten gegen eine geringe Anzahlung erworben hatten[1] und auf welche die Geldknappheit und Beschränkung der Beleihung und die Wohnungsüberproduktion, wenn auch nicht so stark wie auf die Bauspekulanten, eingewirkt hat. In steigendem Maße aber sind die Bauspekulanten an den Zwangsversteigerungen beteiligt, da ihnen durch den Mangel an Absatzmöglichkeit es unmöglich gemacht wurde, ihren Verpflichtungen nachzukommen. Doch auch an den Zwangsversteigerungen von Bauplätzen sind die Bauspekulanten nicht unerheblich beteiligt gewesen, sei es nun, daß sie die Bauplätze zur Bebauung oder zum Wiederverkauf erworben hatten. Ein Teil der Bauspekulanten sind zugleich Terrainspekulanten, wodurch natürlich die Wirkung der Geldknappheit und der Einschränkung der Beleihung sich doppelt bei ihnen fühlbar machte.

Die große Geldversteifung im Jahre 1899 veranlaßte die Hypothekenbanken zur Rückkehr zu den 4%igen Pfandbriefen und zu einer entsprechenden Erhöhung des Zinsfußes auf $4^1/_2$%. Von diesem waren die Banken in der Zeit des wirtschaftlichen Aufschwunges bei dem sinkenden Zinsfuße auf Wunsch ihrer Darlehensnehmer[2] im Jahre 1895 auf 4% zurückgegangen. Ferner aber sahen sich die Hypothekenbanken am Orte infolge der starken Konkurrenz auswärtiger Banken und in neuerer Zeit der Versicherungsgesellschaft veranlaßt, dem Drängen der städtischen Grundbesitzer statt der Annuitäten reine Zinsdarlehen zu gewähren, nachzugeben, wodurch die Verkäuflichkeit der Objekte stark gefördert wurde. Die Konkurrenz fast aller deutschen Hypothekenbanken führte zwar dahin, daß in den Beleihungen hier und da etwas weit gegangen wurde, auch wurde die Spekulation in Terrains, auch wenn diese in der Stadt oder unmittelbar an der Peripherie derselben lagen, durch die Bank mehr als gut gewesen sein mag, unterstützt[3], aber im großen und ganzen rafften sich die Münchener Institute immer wieder zur rechten Zeit auf und vermieden gefähr-

[1] Vgl.: Die Anwesen- und Gebäudezählung 1900. München 1902. A². Die Anwesen nach dem Besitzverhältnis und dem Beruf der Eigentümer, auch nach Stadtteilen, S. 5 und 6 bezw. 17 und 18.

[2] 1895 wurden bei der Bayrischen Hypotheken- und Wechselbank 4800 Gesuche um Zinsherabsetzung mit einer Kapitalsumme von 48,8 Mill. Mk. eingebracht. Rechenschaftsbericht für 1895.

[3] Münchener Grundstücksverhältnisse u. s. w. Münchener Allg. Zeitung Nr. 178.

Digitized by Google

liche und unsolide Übertreibungen. Durch diese Erleichterung der Beleihung wurden die Bautätigkeit und der Grundstückshandel stark gefördert, und die hypothekarische Verschuldung des bebauten und unbebauten Bodens im allgemeinen natürlich stark vermehrt, wie folgende aus den Münchener Jahresübersichten für 1901 entnommene Tabelle zeigt.

(Tabelle siehe S. 414.)

Im Jahrfünft 1896/1900 sind danach in München 597,9 Mill. Mk. Darlehenshypotheken eingetragen und 282,3 Millionen Mk. gelöscht worden, so daß der Überschuß der Eintragungen 315,6 Millionen Mk. betrug. Auf Annuitäten entfielen von diesem Überschuß 70,7 Millionen Mk., auf Zinsdarlehen 241,3 Millionen Mk., worin sich die Neigung der städtischen Grundbesitzer nach Zinsdarlehen deutlich ausprägt. Von großer Bedeutung sind ferner die als Hypotheken eingetragenen Kauf- und Strichschillinge, von denen 1896/1900 241,4 Millionen Mk. eingetragen und 137,2 Millionen Mk. gelöscht wurden, so daß der Überschuß der Eintragungen 104,2 Millionen Mk. betrug. An diesen Hypotheken sind vornehmlich die Terrain-Aktiengesellschaften beteiligt, und zwar sowohl beim Ankauf der Terrains, wie die starke Anschwellung der Eintragungen im Jahre 1898, dem Gründungsjahre mehrerer Gesellschaften, zeigt, als auch beim Verkauf der Grundstücke. Ferner sind Staat und Gemeinde hier bei Käufen und Verkäufen beteiligt[1]. In dem starken Rückgang des Eintragens von Kauf- und Strichschillinge zeigt sich schon die Wirkuug der krisennäßigen Störung auf dem Grundstücksmarkt. Diese zeigt sich aber noch deutlicher in dem Anschwellen der durch Zwangsversteigerung gelöschten Hypotheken, vor allem der Zinsdarlehen und der Kauf- und Strichschillinge.

Diese Zahlen veranschaulichen jedoch auch schon die Wirkung des Hypothekengesetzes vom 13. Juli 1899. Durch dieses ist die Beleihung von Bauplätzen sehr beschränkt worden, da die Banken solche nur bis zum Betrage der Hälfte ihres Aktienkapitals vornehmen dürfen. Dieses an sich recht nützliche und innerlich richtige Verbot des Gesetzes[2] bedeutet einen schweren Schlag nicht nur für die Bauspekulanten, sondern insbesondere für die Terraingesellschaften, da sie ihre Terrains nur

[1] Bei den Grundveräußerungen der Stadt waren 1898 vom Gesamtpreis von 2 575 000 Mk. 1 892 000 Mk. als Hypothek eingetragen, 1899 von 1 333 000 Mk. 624 000 Mk., 1900 von 346 000 Mk. 109 000 Mk.

[2] Münchener Grundstücksverhältnisse. Allg. Zeitung 1902 Nr. 180.

Digitized by Google

Hypothekenverkehr in München 1896 bis 1901.

(Nach Mitteilung des Königl. bayr. statistischen Bureaus.)

Zeit	1. Darlehen-Hypotheken				2. Kauf- und Strichschillinge	3. Für Herauszahlung an Eltern usw.	4. Renten-unterhalt u. sonstige Ansprüche	5. Kautions-hypotheken	6. Sonstige Vertrags-hypotheken	7. Hypotheken		Summe
	a. Annuitäten	Sonstige b. von öffentl. Kassen[1]	Sonstige c. übrige	insgesamt						a. zur Sicherung öffentlicher Kassen	b. Zwangs- und Arrest-einträge	
					a. **Eintragungen.** (1000 Mark)							
1896	50 952,3	2 115,6	58 307,1	**111 375,0**	38 329,3	1 203,7	19,1	8 181,7	2 114,5	2 928,0	730,1	**164 881,4**
1897	34 123,6	1 439,0	81 237,3	**116 799,9**	46 165,3	1 257,2	83,1	8 456,7	1 259,2	2 234,6	940,0	**177 196,0**
1898	39 629,2	1 805,5	77 596,3	**119 031,0**	63 227,6	2 237,4	168,0	15 256,9	7 067,2	4 369,3	775,9	**212 133,3**
1899	29 246,4	1 575,8	90 480,9	**121 303,1**	51 143,2	1 905,5	3,5	22 753,2	2 259,5	5 334,8	1 390,6	**206 093,4**
1900	29 832,0	3 315,3	96 260,8	**129 408,1**	42 486,0	999,5	126,0	25 080,5	2 553,0	4 350,5	1 703,4	**206 707,0**
1901	41 550,3	3 787,6	81 123,1	**126 461,0**	21 167,4	6 625,0	—	26 099,3	4 913,9	3 335,3	1 771,3	**190 373,2**
					b. **Löschungen.** (1000 Mark)							
1896	35 275,4	1 413,5	26 593,2	**63 282,1**	23 953,8	1 373,2	22,7	5 440,5	743,0	1 471,9	865,1	**97 152,3**
1897	27 450,7	1 365,4	31 731,0	**60 547,1**	28 194,5	1 494,2	59,3	7 301,7	3 210,9	1 477,5	755,2	**103 040,4**
1898	20 722,6	1 208,6	26 701,7	**48 632,9**	26 761,6	2 215,4	31,1	6 305,7	733,7	4 802,6	604,9	**90 087,9**
1899	13 161,7	1 212,4	35 760,3	**50 134,4**	28 832,3	1 369,5	37,7	9 461,1	1 414,6	3 609,0	810,5	**95 669,1**
1900	16 463,5	1 450,3	41 808,1	**59 721,9**	29 437,2	1 111,1	15,0	14 564,4	2 087,0	4 617,2	949,4	**112 503,2**
1901	17 997,6	561,1	35 286,3	**53 845,0**	25 436,3	1 173,1	35,3	13 309,1	1 745,7	2 172,9	553,1	**98 270,5**
					Darunter Löschung infolge Zwangsversteigerung. (1000 Mark)							
1896	132,0	—	1 095,3	**1 227,3**	1 323,0	—	—	302,9	163,4	227,7	228,7	**3 473,1**
1897	30,0	—	649,7	**679,7**	996,9	—	—	204,6	179,3	213,3	306,9	**2 580,7**
1898	—	—	710,4	**710,4**	721,5	16,9	—	271,6	232,8	1 349,6	217,3	**3 520,1**
1899	—	—	754,3	**754,3**	727,3	10,0	—	186,5	169,2	281,6	200,1	**2 329,0**
1900	—	—	4 143,1	**4 143,1**	2 005,0	—	—	464,2	480,0	950,0	498,0	**8 540,3**
1901	342,0	188,0	6 392,1	**6 922,1**	3 637,3	34,0	—	1 753,5	1 971,6	964,0	1 010,7	**16 293,2**

[1] Körperschaften, Stiftungen usw.

Digitized by Google

in sehr beschränktem Maße mit unkündbaren Pfandbriefdarlehen belasten. Die Bauunternehmer müssen deshalb, soweit ihnen bare Mittel nicht zur Verfügung stehen, bei den Terraingesellschaften Kredit in Anspruch nehmen und diese ihn gewähren, womit ein großes Risiko verbunden ist. Einzelne Terraingesellschaften sind daher auch, wie wir sahen, zur Gewährung von Baugeld an die Bauunternehmer übergegangen, haben aber zum Teil bei der Krisis damit sehr unangenehme Erfahrungen gemacht[1].

Aber auch im einzelnen ist durch das Hypothekengesetz die Beleihungsgrenze enger gezogen worden. Wenn auch sämtliche Banken in ihren Reglements bisher schon die 50 %ige Beleihungsgrenze als Norm festgesetzt hatten, so besteht doch kein Zweifel, daß die Handhabung dieser Vorschrift eine laxere war. Denn einmal wurden die Schätzungen nicht in der rigorosen Weise vorgenommen, wie dies heute der Fall ist, dann wurde sehr häufig, namentlich bei gut situierten Objekten noch überdies erheblich über die 50 %ige Grenze bewußt mit der Beleihung hinausgegangen, während heute die äußerste Grenze auf Grund rigoroser Werterhebung die 60 %ige Beleihung, diese jedoch nur ausnahmsweise und mit jedesmaliger Zustimmung des Staatskommissars, bildet[2]. Das Gesetz läßt zwar eine Beleihung bis zu $^3/_5$ des erhobenen Wertes zu, die bayrische Regierung aber hat mit Rücksicht auf das den Banken verliehene Privilegium der Mündelsicherheit der Pfandbriefe die Beleihungsgrenze als Regel auf 50 % des Wertes festgesetzt, so daß für die bayrschen Banken die Beleihungsgrenze enger gezogen ist, als für die außerbayrischen. Die Folge der Beschränkung der Beleihung ist, daß das Privatkapital sich in viel erheblicherem Maße in Grund und Boden engagieren mußte, wie dies bisher der Fall war, wenn in demselben Maße wie bisher weiter gewirtschaftet werden soll. Dazu aber ist das Privatkapital zu vorsichtig. Die Baugeldgeber ziehen es vor, die Geschäfte ganz zu unterlassen, in denen sie mit großen Summen als zweite Hypothekengläubiger den Hypothekenbanken die erste Hypothek garantieren mußten, da ohnehin, wie erwähnt, das Bauspekulationsgeschäft in schwachen Händen lag. Diese sind denn auch heute, im dritten Jahre nach dem Inkrafttreten des Gesetzes, fast vollständig von der Bildfläche verschwunden und mit ihnen zahlreiche fragwürdige Existenzen, welche auf dem Terrain-

[1] Die Immobilien- und Baugesellschaft München mußte 20 Anwesen, für deren Bau sie Geld hergegeben hatte, bei Zwangsversteigerungen zurückerwerben.

[2] Münchener Grundstücksverhältnisse a. a. O.

Digitized by Google

markte ihr Wesen trieben. Eine Folge der Belastung durch das Hypothekengesetz ist, daß einzelne Terrainaktiengesellschaften beschlossen haben, eine Statutenänderung vorzunehmen, nach welcher aus dem Reinertrag statt der Dividendenzahlung Rückzahlungen auf das Aktienkapital vorzunehmen sind und daß so die Gesellschaften die ihrem Zwecke entsprechende Form annehmen.

Gegenüber der Wirkung der Einschränkung der Beleihung der Objekte und der Verteuerung des Kredites ist der Rückgang des wirtschaftlichen Aufschwunges, welcher München den großen Bevölkerungszuwachs und dem Terrainmarkt und dem Baugewerbe damit die Möglichkeit brachte, sich in der geschilderten Weise zu entwickeln, doch nur von geringer Bedeutung dafür, daß auf dem Terrainmarkte und besonders im Baugewerbe eine so starke krisenmäßige Störung eintrat. München ist keine ausgesprochene Industriestadt[1], deshalb hat die industrielle Krisis der Jahre 1900/1901 sich hier nicht stark fühlbar gemacht und demnach auch nicht für das Baugewerbe und den Terrainmarkt durch eine verringerte Nachfrage nach kleineren Wohnungen. Denn das Bauspekulantentum befaßte sich fast nur mit der Herstellung größerer Wohnungen. Daher hat der allgemeine wirtschaftliche Rückgang hier einen größeren Einfluß ausgeübt, da er den sonst ziemlich starken Zuzug besser situierter Personen, welche Anspruch auf bessere Wohnungen machen und wohl auch dem Spekulanten ein Haus abkaufen, unterbrochen hat. Wenn aber auch die Wirkung des Abnehmers der Nachfrage nach besseren Wohnungen und damit nach Häusern mit solchen Wohnungen auf das Baugewerbe, besonders auf die Bauspekulanten und dann auf die Terrainspekulanten, nicht zu unterschätzen ist, so tritt sie dennoch stark hinter jener der Geldverteuerung durch die Lage des Geldmarktes, und vor allem der durch das Gesetz veranlaßte Beleihungsbeschränkung, zurück. Denn auch ohne ein Bedürfnis nach Schaffung neuer Wohnungen hätte noch eine Zeitlang weiter gebaut und wohl auch weiter mit Terrains spekuliert werden können, wenn die Belehnung der Terrains und der fertiggestellten Häuser noch in demselben Umfange möglich gewesen wäre, wie vor dem Inkrafttreten des Gesetzes[2]. Dann aber hätte die über kurz oder lang eintretende Krisis im Baugewerbe und auf dem Terrainmarkte noch bedeutend mehr Existenzen vernichtet, als sie es bis jetzt getan hat.

[1] Vgl. J. U. 1901. S. 56.
[2] Münchener Allg. Zeitung Nr. 180.

Digitized by Google

Tabelle I.

Die Besitzveränderungen an unbebauten Liegenschaften in München nach Steuergemeinden und Sektionen[1]. (1896—1901.)

Steuergemeinden und Sektionen	Jahr	Zahl der Besitzveränderungen insgesamt	durch Kauf	durch Tausch	durch Zwang	sonstige	Gesamterlös in 1000 Mk. Summe	aus Kauf	aus Tausch	aus Zwang	aus sonstigen Besitzveränderungen
I. Altstadt	1896	7	6	1	—	—	317,1	287,1	30,0	—	—
	1897	20	16	4	—	—	158,8	148,8	10,0	—	—
	1898	56	26	16	1	13	894,3	676,0	17,4	200	0,9
	1899	47	17	12	—	18	243,7	230,5	1,1	—	12,1
	1900	21	3	10	—	8	120,9	75,3	40,3	—	5,3
	1901	34	9	8	—	17	33,0	23,0	7,3	—	2,7
II. Lehel	1896	16	15	—	1	—	1967,2	1937,9	—	29,3	—
	1897	49	36	9	—	4	4651,7	4602,7	48,4	—	0,6
	1898	51	32	8	1	10	2895,3	2636,7	166,0	87,0	5,6
	1899	46	23	10	—	13	1173,9	1019,9	151,4	—	2,6
	1900	27	7	11	1	8	737,8	159,7	55,3	433,0	89,8
	1901	27	18	2	—	7	779,3	769,2	2,3	—	7,8
III. Nördliche Maxstadt	1896	32	28	1	—	3	4621,6	4289,7	284,9	—	47,0
	1897	85	54	18	1	12	6829,8	4610,6	2155,1	24,0	40,1
	1898	110	78	16	1	15	7628,6	6334,2	1241,9	71,0	8,5
	1899	95	52	14	8	21	7688,7	4652,0	2153,2	582,5	301,0
	1900	64	35	14	3	12	5980,8	2802,8	2944,2	229,6	4,2
	1901	48	25	7	9	7	2801,6	1585,9	378,5	835,0	2,2
IV. Südliche Maxstadt	1896	10	9	—	—	1	378,8	349,8	—	—	29,0
	1897	8	3	2	—	3	92,0	91,7	0,1	—	0,2
	1898	11	4	1	—	6	192,7	191,9	—	—	0,8
	1899	18	2	2	—	14	3621,9	3615,5	2,0	—	4,4
	1900	13	2	4	1	6	888,4	68,2	0,1	610,0	210,1
	1901	9	2	2	—	5	53,2	40,4	12,6	—	0,2
V. Theresienwiese	1896	81	68	9	3	1	6672,2	5204,2	1001,2	416,6	50,0
	1897	99	72	12	—	15	7533,0	6929,1	203,6	—	400,3
	1898	148	81	28	1	38	7985,7	5999,0	725,8	136,0	1124,9
	1899	143	101	15	1	26	9438,4	8597,7	644,3	100,0	96,4
	1900	131	73	20	3	35	6125,2	4943,3	774,6	244,0	163,3
	1901	132	62	14	5	51	4970,8	3160,1	1161,8	103,3	545,6
VI. Isarviertel	1896	32	29	1	2	—	2328,5	2156,6	154,5	17,4	—
	1897	78	49	12	2	15	3341,5	3210,1	61,1	29,0	41,3
	1898	121	60	10	—	51	6355,2	5917,3	436,4	—	1,5
	1899	91	48	7	—	35	4376,8	3467,1	902,6	—	7,1
	1900	74	36	13	1	24	2392,4	2162,8	184,4	25,0	20,2
	1901	33	16	8	—	9	1088,8	688,0	399,8	—	1,0

[1] Für die Jahre 1896, 1897 und 1898 aus „Veränderungen im Grundbesitze in München 1896. 1897 und 1898". Mitt. des Stat Amtes XIV S. 272 und 341 und XVI S. 304. Die Zahlen für 1899—1901 wurden aus freundlichst überlassenen handschriftlichen Tabellen des Amtes entnommen.

Digitized by Google

Steuergemeinden und Sektionen	Jahr	Zahl der Besitzveränderungen insgesamt	durch Kauf	durch Tausch	durch Zwang	sonstige	Gesamterlös in 1000 Mk. Summe	aus Kauf	aus Tausch	aus Zwang	aus sonstigen Besitzveränderungen
VII. Unter-Giesing	1896	33	27	3	2	1	1 664,6	1 277,1	172,5	165,0	50,0
	1897	68	49	8	1	10	2 476,7	1 759,9	24,8	79,0	613,0
	1898	80	47	15	—	18	1 640,8	1 506,5	81,5	—	52,8
	1899	118	55	11	2	50	2 248,9	1 832,0	331,6	80,5	4,8
	1900	111	42	19	1	49	3 531,4	2 967,2	479,0	69,7	15,5
	1901	75	43	10	3	19	3 092,6	1 170,9	1676,0	141,0	14,7
VIII. Ober-Giesing und Au	1896	18	14	2	—	2	736,6	629,5	98,1	—	9,0
	1897	61	38	3	—	20	2 825,0	2 220,9	562,5	—	41,6
	1898	102	64	15	1	22	2 901,2	2 437,5	132,0	2,4	329,3
	1899	101	68	9	—	24	4 124,3	2 912,2	265,6	—	946,5
	1900	46	20	4	2	20	1 161,8	1 019,3	0,7	140,0	1,8
	1901	92	27	19	7	39	2 038,2	1 233,1	241,8	555,6	7,7
IX. Haidhausen	1896	40	38	1	1	—	1 611,0	1 390,0	166,0	55,0	—
	1897	99	79	7	4	9	4 698,0	4 013,3	338,8	143,5	202,4
	1898	74	41	12	5	16	4 707,2	3 858,1	432,2	380,9	36,2
	1899	90	52	12	—	26	4 783,0	4 196,2	185,8	—	401,0
	1900	55	29	7	4	15	2 832,2	2 135,2	464,9	230,7	1,4
	1901	54	31	9	2	12	2 106,8	1 787,5	164,2	154,3	0,8
Neuhausen	1896	30	28	2	—	—	2 110,3	2 039,8	70,5	—	—
	1897	118	79	15	5	19	4 403,8	3 406,5	794,2	89,9	113,2
	1898	137	86	7	4	40	4 559,2	3 758,7	605,2	190,5	4,8
	1899	183	128	20	2	33	7 827,7	6 944,4	672,6	41,6	169,1
	1900	155	76	19	11	49	5 009,5	4 389,8	267,1	325,5	27,1
	1901	121	54	27	19	21	3 981,7	1 978,7	1207,5	771,5	24,0
Schwabing	1896	61	54	5	1	1	3 042,9	2 362,1	621,0	35,8	24,0
	1897	104	70	21	1	12	7 058,4	5 561,4	1419,9	66,4	10,7
	1898	143	86	18	3	36	7 138,0	4 280,1	2295,6	281,5	280,2
	1899	185	108	27	5	45	22 141,8	12 593,3	9284,2	252,7	11,6
	1900	205	110	23	27	45	13 278,0	7 609,5	1617,6	2281,1	1769,8
	1901	165	58	21	26	60	5 589,1	3 483,5	328,2	1700,5	76,9
Bogenhausen	1896	8	8	—	—	—	501,0	501,0	—	—	—
	1897	24	20	4	—	—	2 941,6	2 934,8	6,8	—	—
	1898	43	33	1	—	9	7 820,5	7 799,2	20,3	—	1,0
	1899	30	16	9	—	5	3 672,5	3 485,2	187,3	—	0,2
	1900	32	18	4	1	9	13 790,4	11 396,0	68,8	124,0	2201,6
	1901	28	17	7	—	4	3 335,8	1 289,0	2046,7	—	0,1
Nymphenburg	1899	47	34	5	—	8	1 848,2	1 443,4	403,5	—	1,3
	1900	72	36	10	11	15	7 644,6	4 768,6	2677,3	178,9	19,7
	1901	55	25	4	19	7	3 326,7	2 346,9	313,2	655,8	10,8
Laim	1900	46	35	1	—	10	11 805,1	11 668,6	132,9	—	3,6
	1901	26	10	—	—	16	209,1	164,5	—	—	44,6
Thalkirchen	1900	100	66	10	—	24	5 880,9	4 146,1	1208,8	—	526,0
	1901	70	33	9	7	21	2 058,1	1 300,5	466,7	241,6	49,3

Digitized by Google

Tabelle II.

Die Privatbautätigkeit und die von derselben bebaute Fläche in den Stadtbezirken Münchens. (J. II.)

Stadtbezirke und Stadtteile	1896			1897			1898			1899			1900			1901		
	Zahl der neuen Gebäude	Davon in neuen Anwesen	Überbaute Grundfläche qm	Zahl der neuen Gebäude	Davon in neuen Anwesen	Überbaute Grundfläche qm	Zahl der neuen Gebäude	Davon in neuen Anwesen	Überbaute Grundfläche qm	Zahl der neuen Gebäude	Davon in neuen Anwesen	Überbaute Grundfläche qm	Zahl der neuen Gebäude	Davon in neuen Anwesen	Überbaute Grundfläche qm	Zahl der neuen Gebäude	Davon in neuen Anwesen	Überbaute Grundfläche qm
I.	7	—	2 204,9	11	—	2 058,2	4	1	1 136,0	6	—	1 974,2	9	—	1 752,3	5	—	1 845,1
II.	11	3	2 668,6	14	2	2 891,5	10	6	2 451,9	6	—	1 190,6	5	1	1 032,8	7	—	2 546,5
III.	2	—	698,0	7	—	964,0	14	—	4 489,1	5	—	2 690,4	1	—	269,5	2	—	624,0
IV.	12	—	3 880,2	10	—	3 867,0	5	—	2 573,0	8	—	2 434,8	8	—	4 826,4	8	—	2 889,0
V.	41	18	8 413,0	33	7	7 318,9	29	6	8 680,3	23	1	6 657,0	18	1	3 841,1	13	—	4 196,8
VI.	21	3	4 976,9	31	—	4 817,6	22	—	4 714,1	8	2	2 414,1	15	2	3 949,1	6	2	1 810,6
VII.	18	11	2 722,9	16	11	2 883,7	38	29	10 998,8	36	26	10 003,0	32	19	8 115,4	21	15	5 271,8
VIII.	19	8	3 809,3	16	3	3 416,1	9	2	2 151,6	12	3	2 751,1	14	6	4 544,5	8	2	1 844,0
IX.	78	58	22 868,2	75	54	15 240,1	12	6	4 816,6	14	8	4 378,6	26	15	6 286,5	6	3	2 317,7
X.	33	8	6 263,9	23	12	5 048,3	5	2	972,3	16	1	4 188,9	33	6	7 630,6	5	3	1 534,8
XI.	24	16	4 858,5	34	24	6 374,5	24	22	5 947,5	39	35	11 055,2	60	32	13 367,2	31	26	6 891,3
XII.	12	3	3 450,9	14	8	2 841,8	9	4	2 348,7	6	—	1 511,3	6	—	1 424,4	1	—	344,2
XIII.	27	19	7 969,1	29	21	8 772,9	25	17	8 968,6	11	6	3 642,7	10	3	3 003,0	7	2	1 662,8
XIV.	27	17	7 154,4	55	36	12 433,2	50	38	13 407,3	45	34	13 130,0	64	38	16 547,7	46	36	13 299,6
XV.	63	37	13 035,3	52	34	10 151,3	39	24	9 031,3	39	24	10 385,2	23	11	5 235,8	21	18	5 679,7
XVI.	2	—	789,0	5	3	773,0	11	10	3 411,2	19	16	6 542,2	11	5	3 228,8	4	3	893,5
XVII.	14	5	2 302,5	14	7	4 047,9	1	1	218,0	10	9	3 204,6	19	14	4 914,7	11	8	2 906,8
XVIII.	44	32	9 400,6	84	62	14 896,5	30	27	7 074,0	38	23	9 128,8	30	17	7 395,4	42	27	9 858,4
XIX.	18	12	3 163,6	18	11	3 461,0	30	16	8 123,4	9	9	2 131,9	22	14	5 661,0	27	17	7 738,9
XX.	23	8	5 806,4	31	13	6 280,3	35	13	7 680,5	40	31	10 879,5	58	45	16 590,0	41	30	11 189,7
XXI.	34	22	5 513,3	62	52	11 328,5	49	40	10 463,8	66	54	16 231,2	94	71	24 039,0	67	53	16 524,5
XXII.	53	33	10 415,3	67	50	18 381,0	60	37	19 198,2	92	76	29 124,6	100	80	27 039,0	97	74	26 991,8
XXIII.	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	59	55	10 370,9	54	48	10 838,1
XXIV.	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	29	7	6 565,3	23	23	5 816,4
München	584	312	132 364,8	701	410	148 247,3	511	301	138 856,8	548	358	155 649,9	746	462	187 800,0	553	390	145 515,0

Digitized by Google

Tabelle III.

Die Terrain-Aktiengesellschaften in München 1897 bis 1902.

Name	Monat und Jahr der Gründung	Ursprüngliches Aktienkapital in 1000 Mk.	Effektiver Stand des Aktienkapitals in 1000 Mk. Ende					
			1897	1898	1899	1900	1901	1902
Münchener Terrain-Gesellschaft Westend	VI. 1891	760	760	760	2 000	i. L.	i. L.	i. L.
Heilmannsche Immobilien-Gesellschaft	III. 1897	3000	3000	3 750	6 000	6 270	6 270	6 270
Terrain-Gesellschaft München-West	VI. „	1500	375	375	750	—	—	—
Bayrische Terrain-Aktienges. München	VII. „	6000	1500	3 000	6 000	6 000	6 000	6 000
Münchener Allgem. Terrain-Gesellschaft	VIII. „	1600	400	400	400	400	400	400
Terrain-Ges. München-Friedenheim	IV. 1898	1000	—	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Immobilien u. Baugesellschaft München	V. „	500	—	500	1 100	1 100	1 100	1 100
Münchener Terrain-Gesellschaft Ostend	VIII. „	600	—	600	600	600	600	600
Terrain u. Baugesellschaft München-Ost	IX. 1899	500	—	—	500	650	1 850	1 850
Terrain-Gesellschaft Neu-Westend in München	III. 1900	5000	—	—	—	10 750	14 250	14 250
Terrain-Aktienges. München-Nordost	III. „	3000	—	—	—	3 000	3 000	3 000
Prinzregentenplatz Aktiengesellschaft in München	IV. „	3000	—	—	—	3 000	3 000	3 000
Terrain-Aktienges. München-Schwabing	IV. „	1200	—	—	—	1 200	1 200	1 200
Terrain-Aktiengesellschaft Herzogpark München, Gern	IV. „	2000	—	—	—	6 500	5 500	5 500
Petuelsche Terrain-Gesellschaft München-Riesenfeld	V. „	2900	—	—	—	2 900	2 900	2 900
Terrain-Aktienges. Bavaria in München	III. 1902	100	—	—	—	—	—	1 000
Zus.	—	—	6035	10 385	18 350	43 370	47 070	48 670

[1] Nach dem Handbuch der deutschen bezw. der süddeutschen Aktiengesellschaften (Leipzig).

Digitized by Google

Verlag von Duncker & Humblot in Leipzig.

Soeben ist erschienen:

Einführung
in die
Volkswirtschaftslehre.

Von

Professor Dr. Adolph von Wenckstern,
Privatdozent der Staatswissenschaften
an der Königlichen Friedrich-Wilhelms-Universität in Berlin.

VII und 239 Seiten. Preis 5 M.; gebunden 6 M. 20 Pf.

Inhaltsverzeichnis.

(Die Zahlen weisen auf die Seiten des Buches hin.)

Erstes Kapitel.

Das Problem der Volkswirtschaftslehre.

Der Begriff der Volkswirtschaft 1. — Das Beziehungsgesetz und die Bewußtseinszentren 2. — Verhältnis zum positiven Recht 3. — Die volkswirtschaftliche Forschung 4. — Aus der Volkswirtschaft gewonnene Begriffe 7. — Bewirtschaftung der Natur und des Menschen 13. — Sein, Sollen, Entwickeln 14. — Das Problem der Volkswirtschaftslehre 15.

Zweites Kapitel.

Das Problem der Arbeitsverteilung.

Bewußtseins- und Arbeitszentrum 16. — Geburtsanlage 16. — Differenzierung und Uniformierung 17. — Differenzierung 17. — Uniformierung 20. — Einzelne und Milieu 21. — Arbeitsteilung: Kampf ums Dasein in Menschenart 22. — Technik, Ethik und Politik 24. — Doppelproblem der Arbeitsteilung 25. — Gefahren der Arbeitsteilung 25. — Entwicklung im 18. und 19. Jahrhundert 26. — Das Problem der Arbeitsverteilung 27.

Drittes Kapitel.

Arbeit und Erfolg.

Rangordnung von Arbeit, Bedürfnis, Genuß 29. — Gesetze des Bedürfens und Genießens, gültig für die Arbeit 32. — Übereilte Anwendung der Gesetze

Digitized by Google

des Bedürfens und Genießens 34. — Das wirtschaftliche Prinzip 35. — Die gesellschaftlich notwendige Arbeit 36. — Selbsterhaltung und Durchsetzung 36. — Leistungsfähigkeit und Zwecksetzen 40. — Gegenwarts- und Zukunftsmenschen 40. — Möglichkeit geringen eigenen Erfolges der Besten 41.

Viertes Kapitel.

Wert und positives Recht.

Gebrauchswert und Wert 43. — Der Größengegenlauf 44. — Die Gesellschaftsgliederung unter dem Gesetz des Größengegenlaufs 45. — Der Wert als positives Recht 46. — Doppeltendenz der Bildung des positiven Rechts 47. — Doppelwert des Menschen 48. — Wert des Menschen und Eigentum 48. — Anerkennung des Doppelwerts des Menschen durch die moderne Politik 49. — Zusammenfassung aller gemachten Voraussetzungen 50. — Das Problem des gleichen positiven Rechts 51.

Fünftes Kapitel.

Faktor und Elemente der Volkswirtschaft.

Die Natur und ihre Gesetze 54. — Natur und Wert 55. — Das Prinzip der Erhaltung der Energie und das wirtschaftliche Prinzip 55. — Der Anspruch der Natur an den Menschen 56. — Kapital und kapitalartige Einrichtungen 56. — Kapital 57. — Kapitalartige Einrichtungen 58. — Sprache und Schrift 58. — Einrichtungen der Sitte und des positiven Rechts 59. — Faktor und Elemente der Volkswirtschaft 60. — Die Entwicklung der Elemente der Volkswirtschaft 61.

Sechstes Kapitel.

Entwicklungsstufen der Volkswirtschaft.

Wirtschaftsstufen 64. — Gesamtrichtung der Arbeit als Einteilungsgrund 64. — Technik 64. — Tauschverkehr 65. — Natural-, Geld-, Kreditwirtschaft 65. — Politische Gestaltung 65. — Eigentum 65. — Systematische und historische Entwicklung 66. — Das Recht als das entscheidende Entwicklungselement 67. — Handel und Recht 69. — Recht und Technik 70. — Perioden der Entwicklung 70. — Antike, katholische, materialistische, klassische Periode 71. — Die klassische Periode 72.

Siebentes Kapitel.

Der Kreislauf und der Preiskampf der Wirtschaft.

Der Kreislauf der Wirtschaft 76. — Unternehmung und Haushalt 77. — Die Distribution 80. — Krisen 82. — Der Preiskampf 84. — Einfluß des Preiskampfes auf die Gliederung der Gesellschaft 87.

Achtes Kapitel.

Wirtschafts- und Sozialpolitik.

Der Handel 91. — Geld und Kredit 92. — Billigstes Produkt und größter Gewinn 94. — Rechts- und sittliche Schranken 97. — Wirtschafts- und Sozialpolitik 103. — Rechtsgarantien für den Arbeiter 104. — Rechtsgarantien für die verschiedenen Gewerbe 108. — Die Klassen und die Massen 112.

Digitized by Google

Neuntes Kapitel.

Die Arbeit und das Einkommen.

Unternehmergewinn, Zins und Rente als Ergebnisse der Arbeit 117. — Der Unternehmergewinn 117. — Die Rente 123. — Der Zins 127. — Arbeitslohn und Gehalt 130. — Der Arbeitslohn 132. — Die Ausbeutung des Arbeiters 139. — Einkommen im Staatsdienst und Einkommen des Staates 140.

Zehntes Kapitel.

Abweisung der Mehrwerttheorie.

Die Mehrwerttheorie 146. — Wert, Arbeit, Natur 147. — Der Gesamtarbeitsprozeß 148. — Weiter und enger Begriff der Arbeit 149. — Die leitende, gesellschaftlich notwendige Arbeit 149. — Hohe Entlohnung der geleiteten Arbeit 153. — Praktische Brauchbarkeit des Privateigentums 155. — Zerfall der Privateigentumsordnung 157.

Elftes Kapitel.

Der Sozialismus.

Kernpunkte 159. — Sozialistische Wissenschaft 159. — Der moderne wissenschaftliche Sozialismus 160. — Die Bedeutung von Marx 161. — Die materialistische Geschichtsauffassung 164. — Die Anwendung der materialistischen Geschichtsauffassung auf unsere Zeit 165. — Die sozialistische Gesellschaftsordnung 173.

Zwölftes Kapitel.

Das Bevölkerungsproblem.

Zahl, Geschlecht, Alter 180. — Die Zahl 181. — Die Geschlechter 185. — Die Altersgliederung 190. — Krankheiten 191. — Kriminalität 193. — Die Bedeutung der Bevölkerungsstatistik 194. — Wanderungen, Blutmischung 196. — Israeliten 196. — Die Auswanderung 198. — Zukünftige deutsche Auswanderung 200. — Die Binnenwanderungen 202.

Dreizehntes Kapitel.

Die Gewerbe und Berufe.

Die in Berufsvorbereitung Befindlichen 207. — Die freien Berufe 208. — Die Vermittlungsgewerbe 209. — Die Sachgütergewerbe 219.

Vierzehntes Kapitel.

Staatswirtschaft und Staatsaufgaben.

Die Aufgaben des Staates 222. — Die Staatswirtschaft 223. — Unterricht und Erziehung 227. — Schutz der Persönlichkeit 228. — Gewerbepolitik 233. — Handelspolitik 236.

Digitized by Google

Digitized by Google